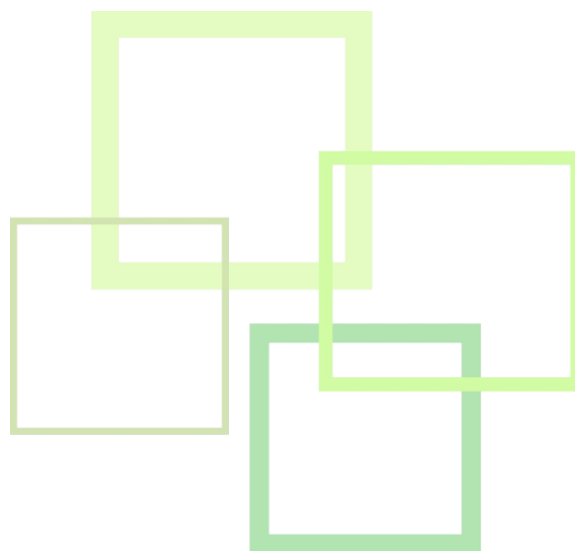


ÚZEMNÍ PLÁN
**PANENSKÉ
BŘEŽANY**



ODŮVODNĚNÍ

OBJEDNATEL:**Obec Panenské Břežany**

zastoupená starostou Mgr. Martinem Hakaufem

Hlavní 17, 25070 Panenské Břežany

pověřený zastupitel Mgr. Martin Hakauf

POŘIZOVATEL:**OÚ Panenské Břežany**

Hlavní 17, 25070 Panenské Břežany

zastoupený Ing. Renatou Perglerovou

perglerova.renata@gmail.com

ZPRACOVATEL:**Ing. Václav Jetel, Ph.D.**

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541

Trojská 365/145, 17100 Praha 7

vaclavjetel@seznam.cz

AUTOŘI:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

Ing. arch. Tereza Švárová

Ing. Václav Jetel st.

Ing. Petr Kohoutek

Ing. arch. Zuzana Boušková

NOZA s.r.o.

.....
podpis a autorizační razítko

Ing. Václav Jetel
autorizovaný architekt pro územní plánování



OBSAH:**Odůvodnění územního plánu**

a) postup při pořízení územního plánu.....	5
b) soulad s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ.....	8
c) soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ.....	14
d) soulad s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. 4 b) SZ	19
e) soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů dle § 53 odst. 4 c) SZ	20
f) soulad s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	21
g) výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu dle § 53 odst. 4 SZ	45
h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	45
i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ.....	45
j) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno.....	45
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení	46
k.1) vymezení zastavěného území.....	46
k.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	46
k.3) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	48
k.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její uspořádání	56
k.5) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.....	62
k.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	65
k.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	69
k.8) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	70
k.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	70
k.10) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	70
k.11) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	71
k.12) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	71

k.13)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	72
l)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	73
m)	vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	75
n)	vyhodnocení splnění požadavků zadání	76
o)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	78
p)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	78
p.1)	zemědělský půdní fond	78
p.2)	pozemky určené k plnění funkce lesa.....	82
p.3)	investice do půdy	82
q)	rozhodnutí o námitkách, jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek.....	83

a) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Panenské Břežany usnesením ze dne 24. 4. 2017 rozhodlo o pořízení Územního plánu Panenské Břežany. Současně určilo člena zastupitelstva obce paní Lucii Fiury, DiS. ke spolupráci s pořizovatelem územního plánu.

Návrh zadání Územního plánu Panenské Břežany byl zpracován ve spolupráci pořizovatelky Ing. Renaty Perglerové a zpracovatele Ing. Václava Jetele, PhD. podle stavebního zákona v roce 2017. Pořizovatelem nového územního plánu je Obecní úřad Panenské Břežany na základě příkazní smlouvy uzavřené podle § 6 odst. 2 stavebního zákona s plněním dle § 24 výše uvedeného zákona s Ing. Renatou Perglerovou. Dne 6. 11. 2017 bylo zahájeno projednání návrhu zadání Územního plánu Panenské Břežany rozesláním veřejné vyhlášky dotčeným orgánům a sousedním obcím a zároveň jejím zveřejněním na úřední desce obce. Stanoviska, vyjádření a připomínky bylo možné zaslat do 6. 12. 2017.

Na základě doručených podání bylo zadání Územního plánu Panenské Břežany upraveno a předloženo zastupitelstvu obce ke schválení. Dne 18. 12. 2017 zastupitelstvo obce schválilo zadání Územního plánu Panenské Břežany.

Návrh Územního plánu Panenské Břežany na základě schváleného zadání byl zpracováván v roce 2018 a 2019. Po zvolení nového zastupitelstva v roce 2018 zastupitelstvo obce zvolilo nového určeného zastupitele, a to pana Martina Hakaufa.

Pořizovatel po předání dokumentace ke společnému jednání oznámil zahájení společného jednání o návrhu Územního plánu v souladu s ust. § 50 stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a oprávněným investorům. Veřejnosti oznámil zahájení společného jednání doručením veřejné vyhlášky na úředních deskách obce Panenské Břežany se stanovenou lhůtou pro uplatnění připomínek. Společné jednání o návrhu s dotčenými orgány, sousedními obcemi a ostatními organizacemi proběhlo dne 29. 10. 2019 od 9:00 hod. na Obecním úřadě Panenské Břežany. Lhůta pro doručení stanovisek a připomínek byla do 28. 11. 2019. Veřejnost byla vyzvána k podání písemných připomínek v termínu od 11. 10. 2019 do 28. 11. 2019.

Po doručení stanovisek, vyjádření a připomínek pořizovatel požádal KÚ Středočeského kraje o vydání stanoviska dle § 50 odst. 7 stavebního zákona z hlediska souladu s ohledem na širší vztahy a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

KÚ Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu posoudil návrh Územního plánu Panenské Břežany z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územní dokumentací vydanou krajem. KÚ Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu zaslal své stanovisko dne 2. 7. 2020 pod čj. 092283/2020/KUSK, ve kterém konstatoval, že je potřeba odstranit vyjmenované nedostatky, a to nesoulad s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění jejích aktualizací, tj. vymezení vysokorychlostní tratě jako územní rezervy a nikoli koridoru a veřejně prospěšné stavby.

Shledané nedostatky byly odstraněny a předloženy KÚ Středočeského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu k posouzení odstranění nedostatků. KÚ Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu Územní plán Panenské Břežany opětovně posoudil a vydal potvrzení o odstranění nedostatků dne 13. 7. 2020 pod čj. 097610/2020/KUSK, ve kterém konstatoval, že nedostatky byly odstraněny a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu ve smyslu ustanovení § 52 - 54 stavebního zákona.

Po doručení všech stanovisek, připomínek a vyjádření byly pořizovatelem zpracovány Pokyny pro zpracování návrhu a předány zpracovateli dokumentace.

Na základě upravené dokumentace bylo svoláno v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Panenské Břežany jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným

orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek, vyjádření námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 17. 9. 2021 a možnost pro podání námitek a připomínek byla do 28. 10. 2021. Doručené námítky a připomínky byly vyhodnoceny a zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení.

Zároveň na základě vyhodnocení doručených stanovisek, vyjádření, námitek a připomínek byla zaslána žádost na KÚ Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství k vydání stanoviska k úpravám navrženým k opakovanému veřejnému projednání z hlediska posouzení podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění. KÚ Středočeského kraje vydal stanovisko dne 22. 4. 2022 pod čj. 043067/2022/KUSK, ve kterém konstatoval:

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4, písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon“) sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen EVL) nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu. V místě řešeném koncepcí se na území v působnosti Krajského úřadu ani v jeho okolí nenachází žádná EVL ani ptačí oblast, která by mohla být záměrem významně ovlivněna. Nejbližší lokalitou soustavy Natura 2000 vzdálenou cca 3,5 km vzdušnou čarou jihozápadně je EVL Kaňon Vltavy u Sedlce (CZ0110154), kde jsou předmětem ochrany kontinentální opadavé křoviny (40A0); panonské skalní trávníky (*Stipo-Festucetalia pallentis*) (6190); polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnatých podložích (*Festuco-Brometalia*) (6210); chasmofytická vegetace silikátových skalnatých svahů (8220) a pionýrská vegetace silikátových skal (*Sedo-Scleranthion*, *Sedo albi-Veronicion dillenii*) (8230). Vzhledem k lokální povaze záměru a s odkazem na vzdálenost nejbližšího EVL bylo možno vyloučit ovlivnění předmětů ochrany EVL i ptačích oblastí v gesci Krajského úřadu.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4 a následujících zákona, sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) nemá v rozsahu působnosti Krajského úřadu k předkládané koncepci připomínky.

V místě koncepce ani v jejím blízkém okolí nebyly doposud zaznamenány žádné nálezy zvláště chráněných druhů. V místě koncepce ani v jejím okolí se na území v působnosti Krajského úřadu nenachází žádná zvláště chráněná území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma) nebo prvky regionálního a nadregionálního ÚSES.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu územního plánu Panenské Břežany na životní prostředí (tzv. SEA).

Odůvodnění: Předmětem podstatné úpravy územního plánu obce Panenské Břežany jsou především úpravy textové části dokumentace, tedy regulativů, podmínek a úpravy územních studií. Koncepce dále mění funkční využití pro označení a využití pro zahrádkové osady. Upravený návrh dále vymezí nový koridor CNU8 za účelem rozvoje částečně existující trasy místní komunikace, která je vymezena též v katastru nemovitostí na parc. č. 404/2, s druhem pozemku jako ostatní plocha. Jedná se tak částečně o narovnání skutečného stavu využití. Tyto změny jsou nevýznamného charakteru, bez významného vlivu na zemědělský půdní fond a další složky životního prostředí. Upravený návrh územního plánu dále ruší rezervu R6 na úkor rozšíření plochy Z11 tak, jak bylo předloženo pro společné jednání v roce 2019. Pozemky jsou umístěny na nejkvalitnější půdě I. třídy ochrany ZPF, avšak o drobné výměře, cca 1 ha. K této ploše dal orgán ochrany ZPF původně nesouhlas, k převedení

řešené plochy do zastavitelných Z11 se orgán ochrany ZPF vyjádří v následujícím kroku, tedy opakovaném veřejném projednání územního plánu Panenské Břežany.

Úpravy v ÚP nepředstavují významnou změnu koncepce oproti projednanému návrhu. Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Předpokladem je dodržení funkčních regulativů pro jednotlivé plochy. Závažnost a rozsah vlivů tedy lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V územním plánu nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze v souvislosti s rozlohou a druhem zařazených změn vyloučit. V navrhovaném území nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy, střety nebo rizika v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona příslušný úřad dospěl k závěru, že úpravu koncepce není nutné posuzovat podle zákona.“

Po doručení všech stanovisek, připomínek a vyjádření byly pořizovatelem zpracovány Pokyny pro zpracování návrhu po veřejném projednání a předány zpracovateli dokumentace k úpravě dokumentace.

Na základě upravené dokumentace bylo svoláno a souladu ustanovením § 52 stavebního zákona opakované veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Panenské Břežany jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Jeho předmětem bylo v souladu s § 52 stavebního zákona, projednání úprav oproti řádnému veřejnému projednání. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek, vyjádření námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 6. 5. 2022 a možnost pro podání námitek a připomínek byla do 14. 6. 2022. Opakované veřejné projednání se konalo dne 7. 6. 2022 od 16:00 hod. na Obecním úřadě Panenské Břežany. Doručené námítky a připomínky byly vyhodnoceny a zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení.

Po doručení všech stanovisek, připomínek a vyjádření byly pořizovatelem zpracovány Pokyny pro zpracování návrhu po opakovaném veřejném projednání a předány zpracovateli dokumentace k úpravě dokumentace pro vydání.

Zastupitelstvo obce vydalo Územní plán Panenské Břežany usnesením zastupitelstva obce č. 09-29/03/2023/ZO dne 29.03.2023

b) soulad s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ

Řešené území se dle Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 Politiky územního rozvoje ČR, s účinností poslední aktualizace od 1.9.2021, nachází

- v Rozvojové oblasti republikového významu **OB1** [čl. 3.2 (40) PÚR ČR] – Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a koridoru vysokorychlostní dopravy **VR1**. Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, ale ještě nenabyla účinnosti (srpen/září 2021).

Územní plán tuto oblast a koridor respektuje a umožňuje intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury, při respektování kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území obce.

- ve Specifické oblasti **SOB9** [čl. 4.2 (75b) PÚR ČR] – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Územní plán respektuje tuto oblast, vytváří podmínky pro vznik a zachování vyvážené krajiny. Vytváří podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích. Pro zlepšení vodního režimu území navrhuje vodní plochu K15 a ucelený systém zeleně tvořený plochami ÚSES.

Územní plán Panenské Břežany respektuje a chrání priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání, ochrany životního prostředí a historických hodnot. Návrh zastavitelných ploch a ploch územní rezervy není v přímém rozporu s cíli a úkoly Politiky územního rozvoje ČR.

Vyhodnocení priorit PÚR ČR**Priorita 1 (odst. 14, 14a PÚR)**

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.

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Vyhodnocení: Územní plán Panenské Břežany respektuje a posiluje prioritu č. 1 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Prvořadým a deklarovaným cílem (viz. kapitola b)) je chránit a rozvíjet hodnoty území, které jsou v území spatřovány v podobě významných krajinných prvků, prvků ÚSES a urbanistických a kulturních hodnot vybudovaných člověkem.

Priorita 2 (odst. 15 PÚR)

Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Vyhodnocení: Územní plán respektuje prioritu č. 2 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování.

Priorita 3 (odst. 16, 16a PÚR)

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR. Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Vyhodnocení: Územní plán Panenské Břežany respektuje a posiluje prioritu č. 3 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Urbanistická koncepce vychází z obecných potřeb obyvatel obce, navazuje na stávající strukturu osídlení a vytváří předpoklady pro udržitelný územní rozvoj obce. ÚP utváří kompaktní obec s nezbytným udržitelným rozvojem veřejné infrastruktury.

Priorita 4 (odst.17 PÚR)

Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Vyhodnocení: ÚP naplňuje požadavky na vytvoření nových pracovních příležitostí orientací na polyfunkčnost území s možností vzniku živností, občanské vybavenosti, výroby a skladování. Charakter sídla umožňuje vymezit plochy pro výrobu a potvrzuje obci status sídla s převládající funkcí bydlení jako zázemí hlavního města Prahy.

Priorita 5 (odst.18 PÚR)

Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Vyhodnocení: ÚP respektuje a posiluje prioritu č.5 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Navrhuje nové plochy pro bydlení a smíšené funkce, zvyšuje atraktivitu místa, čímž posiluje vztahy s okolními sídly a vytváří adekvátní konkurenční prostředí dané charakterem sídla.

Priorita 6 (odst.19 PÚR)

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 úsporné 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.

Vyhodnocení: ÚP vytváří předpoklady pro využití opuštěných zemědělských areálů a ploch (tzv. brownfields). Splňuje požadavky preferování umístění zastavitelných ploch v prolukách, v návaznosti na zastavěné území, převážně do lokalit s nižším stupněm ochrany půdy, s co nejmenším rozsahem vlivů na životní prostředí. Zachovává a rozšiřuje veřejnou zeleň, navrhuje veřejné prostranství.

Priorita 7 (odst. 20, 20a PÚR)

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při

územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Vyhodnocení: *Prvořadým úkolem ÚP je ochrana a rozvoj přírodních hodnot. Ochrana krajinného rázu je zajišťována především podmínkami pro plošné a prostorové uspořádání území a vymezení podmínek pro zpracování regulačních plánů nebo územních studií pro zpřesnění požadavků ochrany a rozvoje hodnot. Návrh ÚP navrhuje plochy veřejné zeleně k pozvolnému přechodu ploch bydlení a smíšené funkce k volné krajině.*

Priorita 8 (odst. 21 PÚR)

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení: *ÚP chrání před zastavěním pozemky pro ochranu a rozvoj volné krajiny s výjimkou rozvojových ploch pro bydlení, smíšených obytných, výroby a skladování a veřejné infrastruktury. Zachovává a podporuje obnovení polních cest, zajišťuje prostupnost krajiny, doplňuje prvky ÚSES a zvyšuje retenční schopnost území. Navrhuje pásy veřejné zeleně po obvodu zastavěných a zastavitelných ploch bydlení zabraňující srůstání sídel.*

Priorita 9 (odst. 22 PÚR)

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Vyhodnocení: *ÚP vymezuje cyklotrasy a cyklostezky, zajišťující propojení obce s okolím pro cyklistickou dopravu. ÚP vymezuje stávající plochy rekreace.*

Priorita 10 (odst. 23 PÚR)

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočíváků, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit

ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Vyhodnocení: Návrh ÚP respektuje nadřazenou ÚPD. ÚP vymezuje koridory dopravní infrastruktury pro chybějící propojení území. Při umísťování technické infrastruktury zachovává prostupnost krajiny a minimalizuje rozsah fragmentace krajiny.

Priorita 11 (odst. 24, 24a PÚR)

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Vyhodnocení: ÚP respektuje vymezené stavby dopravní infrastruktury nadmístního významu. Vymezuje koridory dopravní infrastruktury CNU3, CNU4, CNU5, CNU7, CNU8, CNZ-VRT a územní rezervu R5 (DS201) pro rozšíření dálnice D8, vymezenou dle požadavku Ministerstva dopravy.

Priorita 12 (odst. 25 PÚR)

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Vyhodnocení: ÚP vymezuje požadavek na zadržování dešťových vod v místě. ÚP nevymezuje záplavové území. ÚP snižuje riziko vodní eroze vytvořením izolační zeleně na hranici zastavěného území s volnou krajinou.

Priorita 13 (odst. 26 PÚR)

Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Vyhodnocení: ÚP posiluje retenční schopnost krajiny ochranou přírodních ploch území (vymezení ÚSES, minimální rozšiřování zastavěného území) a ukládá podmínku zasakovacích ploch v plochách bydlení. Zvláštní úpravy ani protipovodňová opatření nejsou na území stanovena.

Priorita 14 (odst. 27 PÚR)

Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Vyhodnocení: ÚP zohledňuje při návrhu veřejné infrastruktury její pozici vůči sídelní struktuře a vazbám na okolní obce.

Priorita 15 (odst. 28 PÚR)

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Vyhodnocení: ÚP účelně stanovuje koncepci rozvoje území, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury s důrazem na vytváření kvalitních veřejných prostranství a koncepci uspořádání krajiny, v souladu s prioritami stanovenými krajem.

Priorita 16 (odst. 29 PÚR)

Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Vyhodnocení: Charakteristika území s jasně definovanou dopravní sítí neumožňuje výraznější zásah do koncepce veřejné dopravy obce. Zefektivnění veřejné dopravy je mimo měřítko územního plánu. V současné době je intenzita veřejné dopravy dostačující. Návrh ÚP vymezuje cyklotrasy i cyklostezky přes území.

Priorita 17 (odst. 30 PÚR)

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Vyhodnocení: Návrh ÚP stanovuje koncepci TI pro zvýšení její úrovně tak, aby splňovala požadavky na vyšší kvalitu života v současnosti i budoucnosti. Návrh zásobování vodou vychází ze současné úrovně potřeby. Zvyšování spotřeby vody s ohledem na klimatické změny nelze předpokládat. Pro zajištění potřebné kapacity a úrovně čištění odpadních vod byla již intenzifikována ČOV.

Priorita 18 (odst. 31 PÚR)

Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Vyhodnocení: Návrh ÚP stanovuje podmínky v energetické koncepci, kde součástí výroku územního plánu je podmínka zakládat systémy jako dvoucestné charakterizovány na bázi zásobování elektrickou energií + energie z obnovitelných zdrojů (solární energie, biomasa, tepelná čerpadla apod.). Územní plán nenavrhuje plošně náročné obnovitelné energetické zdroje. Přednostně budou budovány lokální zdroje na stávajících objektech, které není nutné v územním plánu specifikovat.

c) soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR SK), vydány 19.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.02.2012. Následně zastupitelstvo SK dne 26.4.2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo o 2. aktualizaci ZÚR SK. Dne 25.8.2022 nabyla účinnosti 7. aktualizace ZÚR SK. Dne 3.11.2022 nabyla účinnosti 6. aktualizace ZÚR SK. Úplné znění ZÚR SK po 1., 2., 7. a 6. Aktualizaci nabylo účinnosti dne 3.11.2022.

Územní plán plně respektuje požadavky vyplývající ze ZÚR:

Vytváří na území obce podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Vytváří podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti. Vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území obce. Posiluje kvalitu života obyvatel a obytného prostředí. Vyváženě a efektivně využívá zastavěné území a zachovává funkční a urbanistickou celistvost sídla. Chrání prostupnost krajiny. Chrání pozitivní znaky charakteristiky krajinného rázu a dotváří krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologickou stabilitu.

Zpřesňuje koridory dopravy vymezené ZÚR SK, ověřuje rozsah zastavitelných ploch a stanovuje směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, na možnosti rozvoje občanského vybavení, limity rozvoje území a ochranu krajiny. (odst. 12 ZÚR SK)

Na základě **ZÚR SK** bylo nutné uvést ÚP do souladu s touto krajskou dokumentací takto:

(01) Vytvářet na území obce podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Vyhodnocení: Pro zajištění udržitelného rozvoje, dosažení cílů a úkolů územního plánování a zvýšení atraktivity obce Panenské Břežany respektuje ÚP krajské priority územního plánování.

Návrh ÚP vytváří předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje na území v rámci Středočeského kraje nabídkou nových ploch pro bydlení, výrobu a skladování, smíšené obytné doplněné o navržené funkční systémy veřejné infrastruktury při zajištění dostatečné ochrany kvality životního prostředí a hodnot území.

Přispívá ke zvýšení ekologické stability ochranou stávajících přírodních hodnot v podobě významných krajinných prvků, vodotečí, respektováním limitů využití území v oblasti ochrany přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa, vymezením skladebných prvků ÚSES a vymezením rozvojových ploch veřejné zeleně. ÚP respektuje a zpřesňuje vymezené prvky ÚSES regionální i lokální.

ÚP přispívá k hospodářskému rozvoji vytvářením nabídky nových zastavitelných ploch pro bydlení, pro smíšené obytné plochy, zajištěním udržitelného rozvoje veřejné infrastruktury a zvyšováním ekonomického potenciálu obce.

ÚP zvyšuje sociální soudržnost obyvatel podporou rozvoje bydlení, občanské vybavenosti, podnikání a zlepšováním hygieny životního prostředí, čímž posiluje předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních míst a dosahuje vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hlediska ovlivňující sociální soudržnost obyvatel.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

Vyhodnocení: Řešené území se dle aktualizací PÚR ČR nachází v Rozvojové oblasti republikového významu OB1 [čl. 3.2 (40) PÚR ČR] – Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, ve Specifické oblasti SOB9 [čl. 4.2 (75b) PÚR ČR] – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a koridoru vysokorychlostní dopravy VR1. Pro stavbu VRT Praha – Drážďany vymezuje jako VPS koridor CNZ-VRT.

(03) Netýká se řešeného území.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje. Posiluje význam ostatních center osídlení, zejména ORP. Rozvíjí obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, pro jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

Vyhodnocení: Návrh ÚP vymezuje vedle monofunkčních ploch pro bydlení především plochy smíšené, občanské vybavenosti a plochy výroby a skladování, které zakládají a rozvíjejí polycentrickou strukturu obce.

(05_q) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby (zlepšení spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční sítě).

Vyhodnocení: Návrh ÚP respektuje nadřazenou ÚPD, vymezuje koridor dopravní infrastruktury CNZ-VRT (koridor vysokorychlostní tratě).

(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umisťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Vyhodnocení: Návrh ÚP respektuje nadřazenou ÚPD, stanovuje koncepci technické infrastruktury a vyhodnocuje stávající stav dodávky vody a zpracování odpadních vod.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnot na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území.

Vyhodnocení: Návrh ÚP respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Zpřesňuje prvky ÚSES a stanovuje podmínky v území pro jednotlivé plochy.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Posílit kvalitu života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídla

potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny. Vyváženě a efektivně využívat zastavěné území a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídla, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídle před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území.

Vyhodnocení: *ÚP navrhuje pruh zeleně kolem stávajících i navrhovaných ploch bydlení. Posiluje kvalitu života obyvatel návrhem ploch občanského vybavení, technické a dopravní infrastruktury, veřejné zeleně a zlepšením prostupnosti krajiny. Zajišťuje plnohodnotné využití ploch v zastavěném území.*

(08) *Netýká se řešeného území. Území se nenachází ve specifické oblasti.*

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

Vyhodnocení: *Návrh respektuje prioritu ZÚR SK.*

(10) ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha na území Středočeského kraje.

Vyhodnocení: *Obec je zahrnuta do správního obvodu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Návrh ÚP tuto oblast respektuje.*

(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

Vytvářet podmínky pro realizaci hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí) v nových koridorech do směrů: Ústí nad Labem, Plzeň, Brno, České Budějovice, a tím i vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích. Rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou. Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území a využít dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území. Vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu. Vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy. Chránit prostupnost krajiny; chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristiky krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability. Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Vyhodnocení: *Návrh ÚP dotváří krajinu a zvyšuje její ekologickou stabilitu vymezením a zpřesněním prvků ÚSES a vymezením nových ploch veřejné zeleně. Určuje jako primárně zastavitelné plochy v rámci zastavěného území.*

(12) ZÚR stanovují úkoly pro územní plánování: Zpřesnit koridory dopravy vymezené ZÚR SK. Ověřit rozsah zastavitelných ploch a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, na možnosti rozvoje občanského vybavení, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

Vyhodnocení: *Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury. Navrhuje jejich zkapacitnění pro potřeby stávajících i rozvojových ploch. Vytváří možnost rozvoje občanského vybavení a chrání hodnoty území. Vymezuje plochy veřejné zeleně*

přispívající také k ochraně obyvatel před hlukem z dopravy. Zpřesňuje regionální biokoridor RK 1132. Návrh ÚP respektuje a upřesňuje zásady péče o krajinu stanovením podmínek využití jednotlivých funkčních ploch, uvedením jejich hlavního, přípustného, podmíněčně přípustného a nepřípustného využití. Návrh respektuje a zpřesňuje VPS (D201, E02) ZÚR vymezením koridoru CNZ-VRT. Koridor E02 ÚP neupřesňuje, jelikož byla stavba, dle vyjádření ČEPS, a.s., již zrealizována. ÚP respektuje a zpřesňuje VPO (RK 1132) vymezením VU1.

(126) ZÚR zpřesňují koridory pro vysokorychlostní tratě na území Středočeského kraje jako koridory pro veřejně prospěšné stavby:

- D201 pro trať Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje;

Vyhodnocení: ÚP vymezuje jako VPS koridor CNZ-VRT v šířce, stanovené ZÚR.

(157) ZÚR zpřesňují koridor E10 (z PÚR 2008) pro vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Čechy Střed jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu E02.

Vyhodnocení: Podle sdělení ČEPS, a.s. byla předmětná stavba již realizována a uvedena do provozu, vymezení koridoru v ÚP je bezpředmětné. Jeho vedení je však aktualizováno a zobrazeno v koordinačním výkrese jako limit technické infrastruktury.

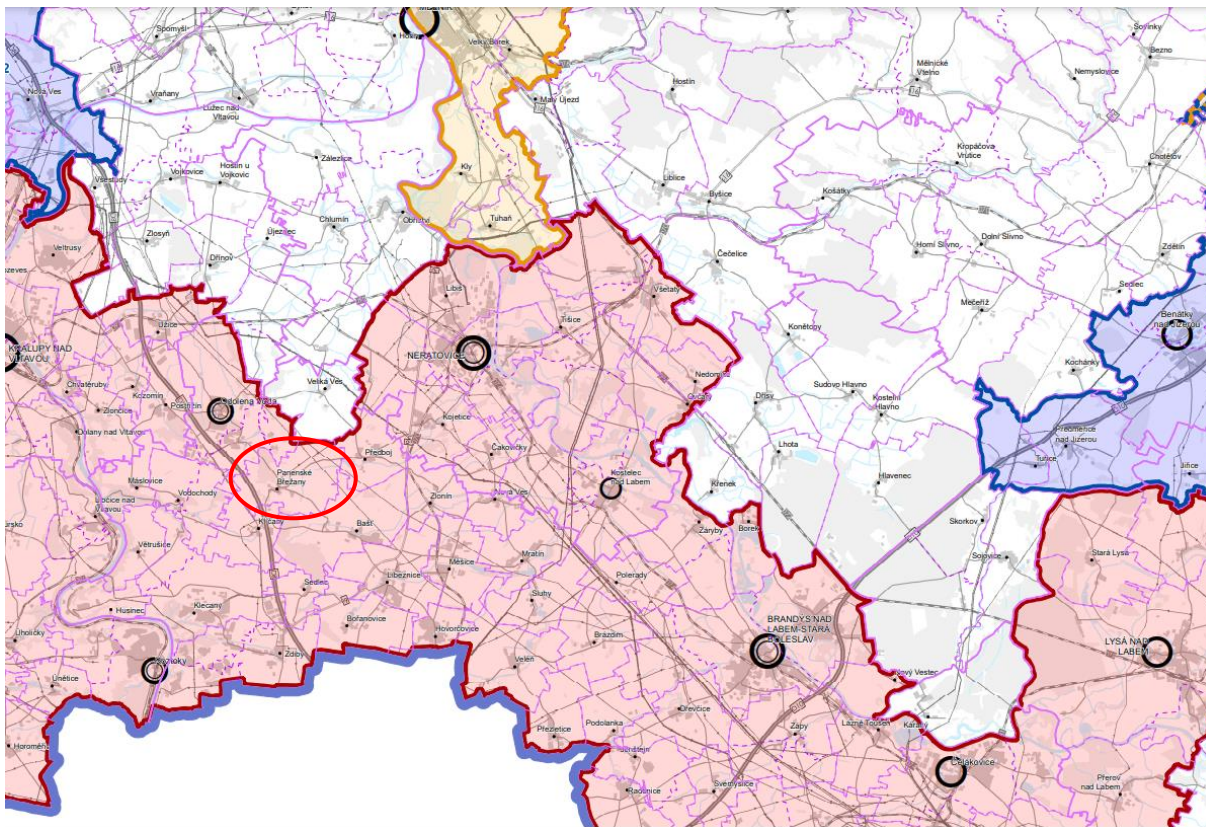
ÚP vymezuje regionální biokoridor RK 1132 Beckov-Kopeč. Respektuje zásady a úkoly stanové dle ZÚR. **(193, 194, 195)**

ÚP respektuje stanovené zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam. **(196)**

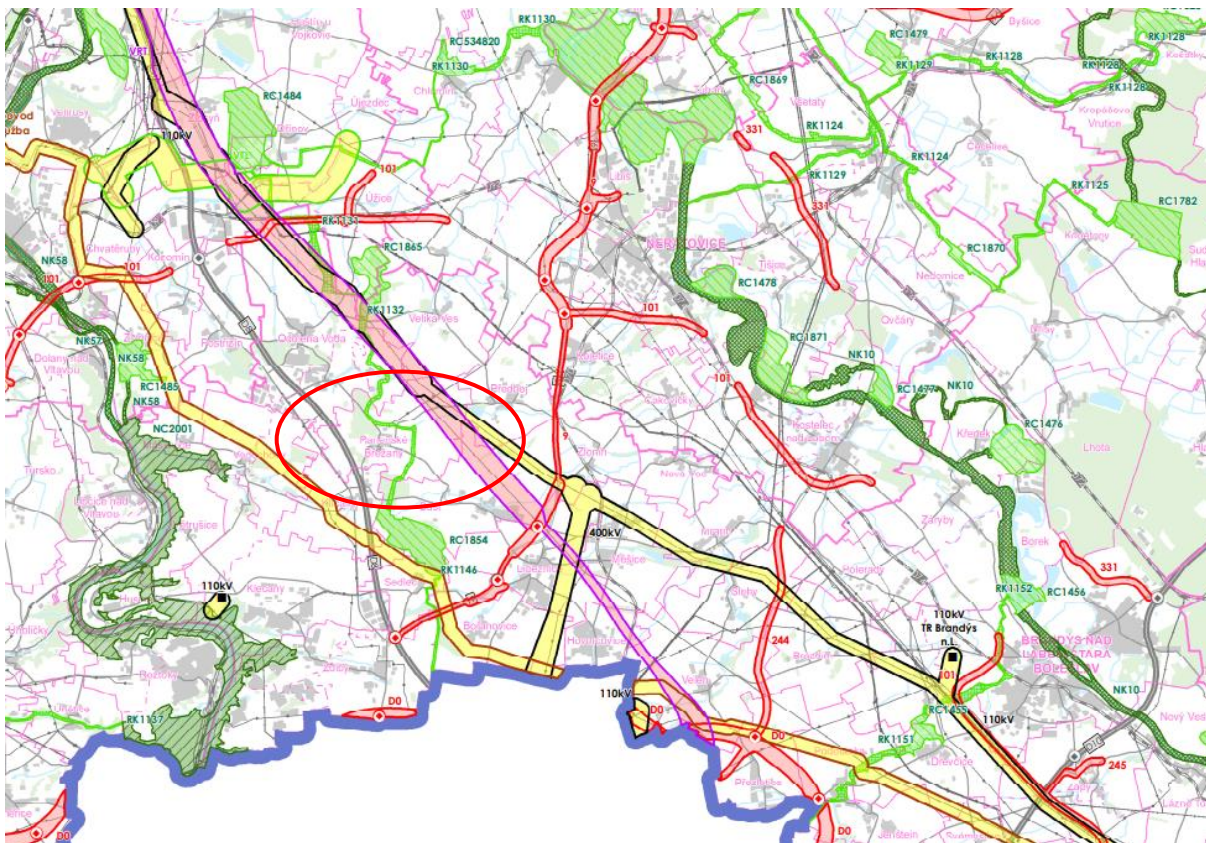
ÚP respektuje a stanovuje zásady péče o krajinu – typ N06 (krajina relativně vyvážená). **(206, 207)**

ÚP respektuje a zpřesňuje vymezené VPS (D201 – koridor vysokorychlostní tratě Praha-Lovosice, úsek Praha-hranice kraje jako VD-D201; vymezuje vedení 400kV-TR Čechy Střed jako plochu stavu, jelikož byl koridor realizován. ÚP vymezuje VPO (RK 1132 Beckov-Kopeč). **(230, 237)**

Podstatné zásady pro územní rozvoj obce Panenské Břežany jsou graficky zobrazeny ve výkrese č.1 a č.2 ZÚR SK – viz. níže uvedené výřezy.



Obr. 1 ZÚR SK – Výřez z výkresu I.1 VÝKRES USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ KRAJE obsahující zejména rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti



Obr. 2 ZÚR SK – Výřez z výkresu I.2 PLOCHY A KORIDORY, VČETNĚ ÚSES

d) soulad s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. 4 b) SZ

Územní plán Panenské Břežany je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, vyváženým vztahem podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. ÚP uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generace budoucí.

ÚP zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj bydlení řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

ÚP jsou koordinovány veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

ÚP chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potencionální rozvoj území a míru využití zastavěného území.

Při zpracování návrhu ÚP Panenské Břežany byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

Návrh územního plánu:

- ❑ stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Jsou prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínos, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu na její hospodárné využívání;
- ❑ stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb;
- ❑ stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;
- ❑ vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem;
- ❑ stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení;
- ❑ vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a podmínky pro zajištění civilní ochrany;
- ❑ neurčuje nutné asanační a rekultivační zásahy do území;
- ❑ je zpracován při uplatnění poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

e) soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů dle § 53 odst. 4 c) SZ

Při zpracování územního plánu Panenské Břežany bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

ČÁST PRVNÍ	(§ 1-3)	- Územní plán je zpracován dle pokynů stavebního zákona, použité termíny v územním plánu jsou v souladu s termíny dle SZ;
ČÁST DRUHÁ	(§ 4-5)	- Územní plán je v součinnosti s výkonem veřejné správy, s orgány obce, orgány kraje a ministerstvem;
ČÁST TŘETÍ	(§ 18-20)	- Územní plán respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap. d)), byl vyhotoven v tištěné a elektronické verzi v rozsahu a počtu dle schváleného zadání územního plánu a předán pořizovateli;
	(§ 22)	- Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání;
	(§ 24)	- Zpracovatel územního plánu je autorizovaným architektem pro obor územní plánování – je v souladu se SZ;
	(§ 43)	- Územní plán stanovuje všechny body uvedené v odst.1, kromě ploch přestavby, vymezuje plochy podmíněné vydáním regulačního plánu dle odst.2, respektuje a zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a politikou územního rozvoje, neobsahuje náležitosti podrobnosti regulačního plánu nebo územního rozhodnutí;
	(§ 44)	- Zastupitelstvo obce rozhodlo v souladu se SZ o pořízení územního plánu z vlastního podnětu;
	(§ 47)	- Zadání územního plánu bylo schváleno dle SZ;
	(§ 50-56)	- Návrh územního plánu byl pořízen a zpracován dle pokynů pro zpracování a dle zadání územního plánu, následné úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 57)	- Není uplatněno;
	(§ 58-60)	- Zastavěné území bylo vymezeno dle §58 zákona č. 183/2006 Sb. a dle metodického pokynu Vymezení zastavěného území Ministerstva pro místní rozvoj (duben 2007), další úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 101)	- V návrhu ÚP bylo uplatněno předkupní právo dle SZ pro nově vymezené trasy cyklostezek;
ČÁST PÁTÁ	(§ 170)	- V návrhu ÚP byly v souladu se SZ uplatněny VPS a VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

ÚP bylo vypracováno dle Přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., grafická část byla vypracována v měřítku 1:5 000 (Výkres základního členění, Hlavní výkres, Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, Koordinační výkres, Výkres předpokládaných záborů půdního fondu), a 1:100 000 (Výkres širších vztahů).

vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Návrh územního plánu není v rozporu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., v jeho platných částech (kompletní zákon má účinnost od 1. 7. 2023).

f) soulad s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán Panenské Břežany je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů k návrhu zadání územního plánu.

ÚP respektuje:

- ❑ podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví;
- ❑ zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon);
- ❑ zájmy civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému;
- ❑ nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví;
- ❑ požadavky z hlediska požární ochrany, dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a podle § 7 odst. 8 písm.;
- ❑ ochranná pásma komunikačního vedení Ministerstva obrany a leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (jev 102a).

Vyhodnocení doručených stanovisek, vyjádření a připomínek podle § 50 SZ:

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno těmto dotčeným orgánům, krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a oprávněným investorům:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
6. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
7. Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, 256 01 Benešov
12. ČR – státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – územní pracoviště Mladá Boleslav, Staroměstské náměstí 150, 293 34 Mladá Boleslav
14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, Laurinova 1370/III, Mladá Boleslav
15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Mladá Boleslav, Bělská 151, 293 01 Mladá Boleslav
16. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1
17. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5

18. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
19. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor dopravy, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
20. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek památkové péče, Masarykovo náměstí 1, 2, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Sousední obce:

21. Obec Předboj, čp. 18, 250 72 p. Kojetice
22. Obec Bašť, Obecní 126, 250 65 Bašť
23. Obec Klíčany, Ke Školce 8, 250 69 Klíčany
24. Město Odolena Voda, Dolní náměstí 14, 250 70 Odolena Voda
25. Obec Veliká Ves, čp. 69, 250 70 Odolena Voda

Oprávnění investoři:

26. ČEPS, a. s., Elektrárnská 774/2, 101 00 Praha 10
27. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
28. GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem
29. Krajská správa a údržba silnic Stč. kraje, Zborovská 81/11, 150 00 Praha
30. T-Mobile Czech republic, a. s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 4

Do stanoveného data obdržel Obecní úřad Panenské Břežany následující stanoviska a připomínky:

Stanoviska a vyjádření, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor péče o krajinu, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, čj. MZP/2019/500/2303 ze dne 19. 11. 2019

Citace: „Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 zákon č. 62/1988 Sb. zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: V území obce Panenské Břežany se nenachází žádný limit ve smyslu výše uvedených předpisů. Proto nemáme k návrhu územního plánu obce Panenské Břežany žádné připomínky.“

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 78361/2020 ze dne 15. 10. 2019

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1983 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k návrhu ÚP Panenské Břežany toto stanovisko: S návrhem ÚP Panenské Břežany souhlasíme bez připomínek.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 135140/2019/KUSK ze dne 25. 11. 2019

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písmo x) zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní památka a přírodní rezervace, zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin, evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000 a vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability nemá k projednávanému návrhu Územního plánu Panenské Břežany žádné připomínky.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí, jako orgán státní správy lesů (dále jen OSSL U), příslušný dle ust. § 47 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (dále jen „zákon o lesích“), kompetentní dle ust. § 48a zákona o lesích v rámci svěřených kompetencí nemá připomínek k předloženému návrhu ÚP Panenské Břežany.

OSSL upozorňuje na udělení souhlasu kompetentního orgánu státní správy lesů Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, s umístěním staveb do 50 m od okraje lesa.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k návrhu územního plánu Panenské Břežany, neboť nejsou dotčeny naše zájmy, případně není Krajský úřad příslušný k uplatnění stanoviska.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písmo f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky. Návrh územního plánu neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního plánu Panenské Břežany. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2c), § 28 odst. 2c) a § 29 odst. 2c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

Citace: „Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu územního plánu Panenské Břežany připomínek.“

Stanoviska a vyjádření, v kterých jsou uvedeny požadavky:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 111933/2019-1150-OÚZ-PHA ze dne 27. 11. 2019

Citace: „Ministerstvo obrany (dále jen „MO“), jehož jménem, na základě pověření ministra obrany čj. 2613/2014–1140 ze dne 5. ledna 2015, jedná, posoudilo výše uvedený dokument a ve smyslu ustanovení § 7, odst. 2, zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na základě ustanovení § 6, odst.1, písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § odst. 2 písm., b) stavebního zákona vydává stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- jev 082 (Ochranná pásma komunikačního vedení Ministerstva obrany)
- jev 103 (Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva Obrany),

které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany porádá respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.“

Vyhodnocení: Vymezené podmínky jsou v Územním plánu respektovány a zpracovatel pouze doplní do textové a grafické části jevy vyplývající z územně analytických podkladů.

Ministerstvo dopravy ČR, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1, čj. 771/2019-910-UPR/2 ze dne 22.11. 2019

Citace: „Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 1 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví ve znění pozdějších předpisů podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu územního plánu Panenské Břežany

vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Panenské Břežany a požadavky ne uplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Panenské Břežany a požadavky neuplatňujeme, jelikož ochranné pásmo neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody je respektováno.

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Panenské Břežany za následujících podmínek:

- Požadujeme v územním plánu vymezit koridor pro rozšíření dálnice D8 ve vzdálenosti minimální 20 m vně od tělesa dálnice (vnější hrany náspu/zářezu).

Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Panenské Břežany za následujících podmínek:

- Požadujeme v územním plánu vymezit koridor v plném rozsahu, tak jak je uvedeno v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR St. k.“), a to jako návrhový koridor včetně vymezení stavby jako veřejné prospěšné a všech souvisejících staveb.“

Vyhodnocení:

Doprava na pozemních komunikacích – koridor pro rozšíření dálnice bude vymezen dle přiložených podkladů, tj. v šíři 20 m vně od tělesa dálnice tam, kde to bude umožněno.

Drážní doprava – v dokumentaci bude vymezen koridor pro vysokorychlostní trať – rychlé spojení Praha – Drážďany jako veřejné prospěšná stavba D201.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 135140/2019/KUSK ze dne 25. 11. 2019

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písmo b) a § 17a písmo a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu územního plánu Panenské Břežany ze srpna 2019 pro společné jednání následující stanovisko:

1. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit popsanych v tabulce předpokládaných záborů ZPF na straně 44 a 45 posuzované územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) kromě lokalit Z11, Z12.

Jedná se převážně o plochy převzaté z předchozí – platné ÚPD. Správní orgán zohlednil, že došlo k podstatné redukci již dříve vymezených zastavitelných ploch, ke snížení celkového záboru ZPF, posuzovaný návrh lépe odpovídá reálným potřebám obce.

2. Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z11 (BI – 1,1286 ha na zemědělské půdě I. třídy ochrany), Z12 (BI – 2,2279 ha na zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany).

Skutečnost, že jsou tyto rozvojové lokality přebírány z předchozí ÚPD, není dostatečným argumentem pro jejich nezemědělské využití i v budoucnu. V procesu pořizování nového územního plánu by měly být prověřeny aktuální a reálné potřeby rozvoje obce ve vztahu k rostoucímu celospolečenskému významu ZPF dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou

z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost využití lokalit Z11, Z12 pro bydlení nebyla prokázána: v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch na straně 38 posuzované ÚPD byla vypočtena potřeba zastavitelných ploch pro bydlení do roku 2038 v rozsahu pouhých 0,3 ha. Obec disponuje dostatečným množstvím dosud nevyužitých „stavebních parcel“. Z hlediska zásad plošné ochrany ZPF proto nelze akceptovat navrhovaný rozsah zastavitelných ploch pro bydlení ve výši 11,4 ha (tj. třiceti osmi násobek reálné potřeby). Pokud budou opět v duchu zásad plošné ochrany ZPF vypuštěny lokality Z11, Z12 představující zábor nejkvalitnějších zemědělských půd, klesne rozsah zastavitelných ploch pro bydlení na 8,0 ha, což představuje velmi nadstandardní rezervu.

Dle dostupných údajů jsou lokality Z11, Z12 určené k výstavbě již od roku 2013. Fakt, že nebyly pro stanovený účel doposud využity, nesvědčí o naléhavé potřebě navrhovaného řešení. Pouze v případě lokality Z11 došlo ke zpracování územní studie.“

Vyhodnocení: Na základě výše uvedeného nesouhlasu proběhlo jednání na dotčeném orgánu a na základě vzájemné dohody bylo požádáno o změnu stanoviska s upravenou dokumentací – viz jeho citace a vyhodnocení níže.

- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 10i a § 22 písmo d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů k návrhu územního plánu Panenské Břežany sděluje, že v souhlasném stanovisku k vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle § 10 cit. zákona (stanovisko SEA), vydaném k návrhu Změny č. 2 územního plánu obce Panenské Břežany pod č.j. 152239/2009/KUSK dne 5. 11. 2009, byla stanovena opatření pro vydání a uplatňování územního plánu. Pro plochy čistě obytné byly ve vyhodnocení SEA stanoveny podmínky, které je nutné převzít a zpracovat do nově pořizovaného územního plánu Panenské Břežany. Upozorňujeme, že tato opatření by měla být do územně plánovací dokumentace zapracována.“

Vyhodnocení: Pořizovatelem bylo požádáno o citované stanovisko, které nebylo pořizovateli a zpracovateli k dispozici a podmínky v něm uvedené zpracovatel doplní do návrhu územního plánu pro plochy řešené i v novém územním plánu, neboť ve stanovisku k zadání územního plánu nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Výňatek ze stanoviska k zadání územního plánu:

„V případě ploch změn 6, 10, 11, 12 a 13 bylo na plochy vypracováno vyhodnocení SEA při pořizování změny č. 2 ÚP Panenské Břežany (pro plochy změny č. 11, 12 - OC čistě obytné (nově navrhované jako plochy BI bydlení v rodinných domech -- městské a příměstské), pro plochy Z6 - OC — čistě obytné — část biokoridor (nově navrhované jako plochy BI bydlení v rodinných domech — městské a příměstské, v jižní části ohraničeno LBK9), a pro plochy změny Z10 a Z9 — SP — sportovní zařízení (změnou č. 3 částečně zařazena do plochy — smíšená funkce venkovského charakteru (nově navrhované Z10 - jako část SV - smíšené obytné venkovské a část — Z9 - OS — občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení). Pro plochy čistě obytné byly ve vyhodnocení SEA stanoveny podmínky, které je nutné převzít a zpracovat do nově pořizovaného územního plánu Panenské Břežany.“

Výňatek ze stanoviska ke Změně č. 2 územního plánu obce Panenské Břežany, na kterou odkazuje výše uvedené stanovisko k zadání územního plánu:

„K předloženému vyhodnocení SEA změny II. územního plánu obce Panenské Břežany orgán posuzování vlivů na životní prostředí ve smyslu § 22 písm. e) citovaného zákona vydává souhlasné stanovisko s podmínkami. Pro fázi vydání, uplatňování změny II. územního plánu obce Panenské Břežany a následné zpracování projektových EIA konkrétních záměrů naplňujících vyhodnocenou změnu územního plánu. se navrhuje následující podmínky: Všeobecné:

- Pro ochranu jednotlivých složek životního prostředí a veřejného zdraví budou navíc uplatněny podmínky, které budou následně vyplývat z procesu projektové EIA podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí pro dané konkrétní využití na plochách zakládajících rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č.1 zákona. Týká se zejména lokalit Z 10, Z 13 - Z 15 a případně lokalit Z2 a Z1 1.

- Pro období výstavby konkrétních záměrů na jednotlivých lokalitách (pro investory a dodavatele) stanovit technické a organizační zajištění, které maximálně omezí hluchnost, prašnost, znečišťování půdy, vody a narušení faktoru pohody bydlení.

Pro území čistě obytné - OC (Z1, Z4 - Z9 a Z 12):

- Stanovit podrobnou plošnou a prostorovou regulaci, která zaručí venkovský charakter výstavby. Preferovat napojení na plynovodní síť, případně zvážit možnost využití obnovitelných zdrojů (lokální topeniště).

- Veškeré nové objekty budou napojeny na veřejný vodovod a na stokovou síť ústící do místní ČOV. U všech nových objektů řešit odvod dešťových vod vsakem do nezpevněných částí pozemků.

- Zástavba v lokalitě Z4 nesmí narušit či ohrozit navrhované biocentrum LBC 21, v lokalitě Z5 nesmí narušit či ohrozit biokoridor RBK 1132; v těchto lokalitách se doporučuje vytvoření „nárazníkové zóny“ mezi obytnou zónou a prvkem ÚSES (zahradu, živé ploty aj.).

• Podmínkou pro lokalitu Z6 a Z9 je zajištění dostatečné protihlukové bariéry vůči hluku z dálnice a skladových a výrobních areálů. Zástavba Z6 a Z9 nesmí ohrozit navrhovaný LBK 9 a zachová jeho navrhovanou minimální šíři 15 m.

Sportovní zařízení - SP (lokality Z2 a Z11):

- Konkrétní záměry předložit k odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posouzení EIA.

Nerušící výroba, sklady, služby - V (plochy Z10, Z13 - Z15):

- Pro navrhované výrobní a skladové plochy stanovit konkrétní regulativy výšky staveb, jejich hmotového a plošného uspořádání a koeficient zeleně. Upřednostnit více menších objektů namísto jednoho rozsáhlého a plošně dominantního. Rušící provozní činnosti (např. manipulační činnost s vykládkou, nakládkou či areálovou dopravou) řešit na odvrácené straně od obytné zástavby.

- Součástí projektové dokumentace těchto objektů bude projekt ozelenění jednotlivých areálů s funkcí izolační zeleně, vizuální bariéry a minimalizace světelného znečištění.

- Součástí projektové EIA či projektové dokumentace k územnímu, resp. stavebnímu řízení bude hluková a rozptylová studie.

- Umísťování bodových zdrojů hluku na výrobních a komerčních plochách (např. parkoviště, klimatizace) ověřovat hlukovými studiemi.

- Odvod dešťových vod z těchto objektů bude řešen maximálním zasakováním přímo na pozemku investora.“

Změna stanoviska KÚ StČ. kraje:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 058144/2020/KUSK ze dne 20. 5. 2020

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „V žádosti o změnu stanoviska je uvedeno:

- Plocha Z12 byla zcela vyjmuta a převedena do územní rezervy R2 s budoucím předpokládaným využitím pro plochy BI;

- Plocha Z11 byla redukována a pozemky parc. č. 540 a 405/2 v k. ú. Panenské Břežany o celkové výměře 4 999 m² nemají definovanou dle katastru nemovitostí BPEJ.

Z výše uvedených důvodů obě lokality z vyhodnocení záborů ZPF vypadnou.

K žádosti byl přiložen výřez z hlavního výkresu s vyznačením redukce jednotlivých ploch a upravená textová část Odůvodnění.

Na základě výše uvedeného Krajský úřad vydává následující:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s upraveným návrhem územního plánu Panenské Břežany z dubna 2020 a mění tím své dřívější stanovisko uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 135140/2019/KUSK ze dne 25. 11. 2019.

Obě sporné lokality byly vypořádány tak, že nepředstavují zábor ZPF. Lokalita Z12 byla vyjmuta ze zastavitelných ploch a převedena do územní rezervy, Lokalita Z11 byla redukována pouze na pozemky, které nejsou součástí ZPF.

Ostatní stanoviska vydaná koordinovaně pod č. j. 135140/2019/KUSK ze dne 25. 11. 2019 zůstávají nadále v platnosti.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 53129/2019 ze dne 27. 11. 2019

Citace: „Po zhodnocení souladu předloženého Návrhu územního plánu obce Panenské Břežany s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví uplatňuje Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm., b) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto s předloženou dokumentací Návrhu územního plánu obce Panenské Břežany se souhlasí.

V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění této podmínky, které jsou stanoveny na základě požadavků § 30 a 31 zákona a dále dle požadavků § 12 nařízení:

- Vzhledem k tomu, že lokality určené pro obytnou zástavbu mohou být zatíženy hlukem z provozu letiště Vodochody a dopravní infrastruktury, musí být u veškeré nové obytné zástavby při jejím umístění prokázáno splnění hlukových limitů dle příslušných právních předpisů. Stejně tak je třeba posoudit, zda navrhované záměry nesnižující účinnost již navržené nebo realizované protihlukové ochrany.“

Vyhodnocení: Požadavek bude doplněn do textové části k novým zastavitelným lokalitám.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, Laurinova 1370/III, 293 05 Mladá Boleslav, čj. HSKL-4392-2/2019-MB ze dne 21. 10. 2019

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění

pozdějších předpisu, ve smyslu § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci vyvěšenou dne: 17. 10. 2019 na www.panenskebrezany.cz.

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.

Vyjádření dotčeného orgánu státní správy na úseku požární ochrany, integrovaného záchranného systému a ochrany obyvatelstva

Název dokumentace: Návrh zadání regulačního plánu RP1

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o zrušení některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. b) a ustanovení § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“), ve smyslu § 64 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci vyvěšenou dne: 17. 10. 2019 na www.panenskebrezany.cz. Na základě posouzení dané dokumentace uplatňuje následující požadavky.

Požadavky PO:

V dalším stupni řízení (nejpozději v návrhu regulačního plánu) musí být z hlediska požární ochrany staveb řešeny náležitosti § 2 vyhlášky č. 23/2008 Sb., (o technických podmínkách požární ochrany staveb) ve znění pozdějších předpisů.

1. Odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor.
2. Zdroje požární vody a jiná hasiva.
3. Vybavení stavby vyhrazeným požárně bezpečnostním zařízením.
4. Přístupové komunikace
 - a) podmínky vyhlášky č. 23/2008 Sb., (o technických podmínkách požární ochrany staveb), ve znění pozdějších předpisů, dále podmínky kodexu norem ČSN 73 XXXX
 - b) technické podmínky TP 171 (Vlečné křivky pro ověřování průjezdnosti směrových prvků pozemních komunikací). kdy se pro vozidla HZS používá vlečná křivka č. 23 s vnějším poloměrem zatáčení 10,25m
 - c) dále dle druhu a charakteru stavby nástupní plochy pro požární techniku, které jsou požadovány kodexem norem ČSN 73 XXXX.
5. Zabezpečení stavby či území jednotkami požární ochrany.

Vyjádření dotčeného orgánu státní správy na úseku požární ochrany, integrovaného záchranného systému a ochrany obyvatelstva

Název dokumentace: Návrh zadání regulačního plánu RP2

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o zrušení některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. b) a ustanovení § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“), ve smyslu § 64 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci vyvěšenou dne: 17. 10. 2019 na

www.panenskebrezany.cz. Na základě posouzení dané dokumentace uplatňuje následující požadavky.

Požadavky PO:

V dalším stupni řízení (nejpozději v návrhu regulačního plánu) musí být z hlediska požární ochrany staveb řešeny náležitosti §2 vyhlášky č. 23/2008 Sb., (o technických podmínkách požární ochrany staveb) ve znění pozdějších předpisů.

1. Odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor.
2. Zdroje požární vody a jiná hasiva.
3. Vybavení stavby vyhrazeným požárně bezpečnostním zařízením.
4. Přístupové komunikace
 - a) podmínky vyhlášky č. 23/2008 Sb., (o technických podmínkách požární ochrany staveb), ve znění pozdějších předpisů, dále podmínky kodexu norem ČSN 73 XXXX
 - b) technické podmínky TP 171 (Vlečné křivky pro ověřování průjezdnosti směrových prvků pozemních komunikací), kdy se pro vozidla HZS používá vlečná křivka č. 23 s vnějším poloměrem zatáčení 10.25m
 - c) dále dle druhu a charakteru stavby nástupní plochy pro požární techniku, které jsou požadovány kodexem norem ČSN 73 XXXX.
5. Zabezpečení stavby či území jednotkami požární ochrany.“

Vyhodnocení: Požadované podmínky k zadání jednotlivých regulačních plánů budou do zadání příslušných regulačních plánů doplněny.

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-104955/2019-HUZIV ze dne 21. 11. 2019

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Umístění obytných staveb v lokalitě Z10 ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesa bude řešeno samostatně v územní studii.“

Vyhodnocení: Podmínka bude doplněna k lokalitě Z10.

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „V řešeném území byly orgánem ochrany přírody registrovány významné krajinné prvky (č. 1-9). Návrh ÚP do těchto prvků nezasahuje, nicméně považujeme za vhodné existenci registrovaných VKP v dokumentaci zmínit. Podklady jsou k dispozici u zdejšího orgánu ochrany přírody. U plochy R2 budeme při jejím zařazení mezi rozvojové plochy vyžadovat vyhodnocení vlivu na krajinný ráz.“

Vyhodnocení: Do kapitoly e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně budou významné krajinné prvky doplněny dle údajů z územně analytických podkladů.

Plocha R2 je územní rezervou a stanovená podmínka může být řešena až v rámci jejího zařazení do zastavitelných ploch, popř. v rámci územního řízení.

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace:

„1) Záplavová území drobných vodních toků nejsou v tomto území určena. Pokud nejsou záplavová

území určena, ve smyslu § 66 odst. 5 zák. č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákon o vodách a o změně některých zákonů, lze o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi vycházet z dostupných podkladů správce povodí a správců vodních toků.

2) Území ohrožená povodněmi je třeba v grafické části zakreslit.“

Vyhodnocení: Zpracovatel dohledá potřebné údaje k zakreslení území ohrožených povodněmi v obci Panenské Břežany.

Připomínky sousedních obcí:

Město Odolena Voda, Dolní náměstí 14, 250 70 Odolena Voda, čj. OT-7323/2019 De ze dne 8. 11. 2019

Citace: „K návrhu územního plánu obce Panenské Břežany máme následující připomínky:

Navrhujeme, aby komunikace III. třídy mezi Odolnou Vodou a Panenskými Břežany byla klasifikována jako veřejně prospěšná stavba, a to z důvodu chybějících pozemků nutných pro celkovou rekonstrukci.

Navrhujeme, aby podél silnice č. 608 byla vymezena VPS – Cyklostezka směr Praha.“

Vyhodnocení: Silnice III. třídy mezi Odolnou Vodou a Panenskými Břežany je stávající, a proto není nutné ji vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu. Komunikace je vymezena dle současného stavu bez navržených úprav. Zpracovatel uvede v dokumentaci, že je možné umístit cyklostezku podél výše uvedené komunikace na pravé straně směrem na Prahu.

Vyjádření oprávněných investorů:

GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem, čj. 5002032211 ze dne 5. 11. 2019

Citace: „Účel stanoviska: Územně plánovací podklady

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu územního plánu města/obce.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko: K návrhu územního plánu nemáme žádná námítky.

Pozn.: Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s. r. o, platný k datu vydání tohoto stanoviska.“

Vyhodnocení doručených stanovisek, vyjádření a připomínek podle § 52 stavebního zákona k veřejnému projednání konanému dne 21. 10. 2021:

Rozdělovník uvedený ke společnému jednání byl rozšířen o níže uvedené oprávněné investory:

Povodí Labe, s. p., Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové

Pražská plynárenská Distribuce, a. s., U Plynárny 500/44, 140 00 Praha 4

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem k veřejnému projednání:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 48433/2021 ze dne 27. 10. 2021

Citace: „Na základě oznámení Obecního úřadu Panenské Břežany, Hlavní 17, 250 70 Odolena Voda, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých

souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený návrh Územního plánu Panenské Břežany k veřejnému projednání.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu Územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto stanovisko: S návrhem Územního plánu Panenské Břežany k veřejnému projednání se souhlasí.“

Obvodní báňský úřad Kladno, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, čj. SBS 38661/2021/OBÚ-02/1 ze dne 20. 9. 2021

Citace: „K Vašemu oznámení o návrhu Územního plánu Panenské Břežany čj. 1270/21/OU ze dne 16.09.2021, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 17.09.2021 pod č.j. SBS 38661/2021/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh územního plánu se týká území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek.

OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky.“

Stanoviska a vyjádření, v kterých jsou uvedeny požadavky:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 128526/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 25. 10. 2021

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

MO ČR souhlasí s navrženými změnami řešenými v rámci návrhu územního plánu Panenské Břežany, protože změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

Ve veřejném zájmu důrazně žádá o doplnění limitů a zájmů MO-ČR do návrhu územně plánovací dokumentace, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Upozorňujeme Vás na skutečnost, že jev 103 byl nahrazen jevem 102a. Jevem 082a není katastrální území Panenské Břežany dotčeno. Požadujeme grafickou část ÚP doplnit, a to formou textové poznámky pod legendu výkresu o zájmovém území 102a a 119 MO ČR dle výše uvedených požadavků.

Současně zájmové území 119 požadujeme zapracovat i do textové části návrhu ÚP Panenské Břežany do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Dále žádáme o úpravu textové části – jev 103 změnit na jev 102a s ohledem na změnu pojmenování jevů v ÚAP a vyjmout jev 082a.

Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP (jevy 102a a 119).

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚP Čechovice další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové části v souladu s tímto stanoviskem.

Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.“

Vyhodnocení: Vymezené podmínky jsou v Územním plánu respektovány a zpracovatel pouze doplní do textové a grafické části jevy vyplývající z územně analytických podkladů a požadavků dotčeného orgánu.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 605346/2021 ze dne 22. 9. 2021

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 52 zákona

č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k návrhu ÚP Panenské Břežany toto stanovisko: S návrhem ÚP Panenské Břežany souhlasíme za podmínky úpravy textu na str. 36 odůvodnění.

Na území obce Panenské Břežany se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Pouze západní okraj katastru tečuje ložisko nevyhrazeného nerostu – štěrkopísku č. 5031401 Klíčany, které je ovem součástí pozemku. Ovšem ani toto ložisko není návrhem ÚP nijak dotčeno. /Proto také není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství. Upozorňujeme pouze na nepřesnou formulaci věty v kapitole „Dobývání nerostů“ na str. 36 odůvodnění, kde je uvedeno, že se na území nenacházejí ložisková území – požadujeme upravit, resp. doplnit údaj o ložisku nevyhrazeného nerostu.“

Vyhodnocení: Údaj o ložisku nevyhrazeného nerostu bude doplněn do textové části návrhu územního plánu. V grafické části je ložisko zakreslen.

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-29247/2021-CEVER ze dne 27. 10. 2021

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

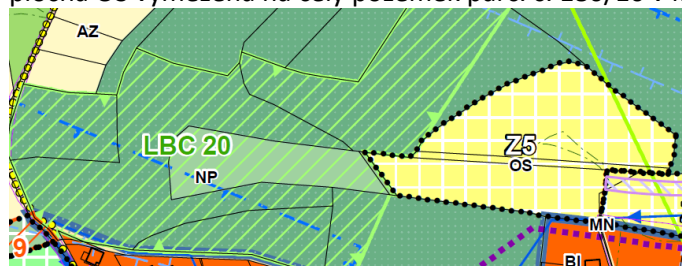
Citace: „Předložený návrh ÚP deklaruje na st. 51 textové části nedotčení PUPFL, respektování pásma 50 m a zachování přístupové cesty k PUPFL. K návrhu územního plánu jsme k lokalitě Z10 požadovali zpracování územní studie, právě z důvodu zachování maximálního odstupu od PUPFL. Tato studie nebyla zpracována, z tohoto důvodu požadujeme k této lokalitě dodržení odstupové vzdálenosti od PUPFL 20 m. K předloženému návrhu nemáme dalších připomínek.“

Vyhodnocení: V průběhu projednávání může být pouze předepsáno zpracování územní studie apod. V případě lokality Z10 je předepsáno zpracování regulačního plánu RP2, což je závazná dokumentace a musí být projednána dle stavebního zákona. Regulační plán využití území prověří, a to včetně odstupové vzdálenosti od lesa a bude projednán s příslušnými dotčenými orgány tak, jak ukládají platné právní předpisy. Podmínka odstupové vzdálenosti 20 m od lesa bude doplněna do podmínek k lokalitě Z10.

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „U plochy Z5 je západní cíp této lokality, určené pro sport, součástí biocentra LBC 20, což je v rozporu s funkcí ÚSES; tuto část pozemku parc. č. 180/10 požadujeme z plochy OS vyřadit. Upozorňujeme, že prvek ÚSES není vhodné vymezovat jako veřejné prostranství (LBK 9 v jižní části), neboť se primárně jedná o území určené přírodě.“

Vyhodnocení: Plocha Z5 nepřekrývá plochu lokální biocentra LBC 20 (jak je patrné z přiloženého obrázku), neboť LBC bylo upraveno a umístěno pouze na lesní pozemky sousedící s předmětnou zastavitelnou plochou, kde se předpokládají pouze venkovní sportovní aktivity a obec neuvažuje s žádnou výstavbou s ohledem na existenci ochrany lesa. Na základě této drobné úpravy LBC, která nemá vliv na funkčnost ÚSES (nevytváří migrační překážky a zachovává biodiverzitu v území), byla plocha OS vymezena na celý pozemek parc. č. 180/10 v k. ú. Panenské Břežany.



- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění
- Citace: „1. Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.
2. Veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí. ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu.
3. Požadujeme, aby neznečištěné vody dešťové byly v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.
4. Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok tak, jak je uvedeno v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění.
5. Pozemky, na kterých se nachází vodní toky, a pozemky s vodními toky sousedící ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků, nebudou trvalými nadzemními stavbami dotčeny. Zástavba v těchto případech bude projednána se správcem vodních toků, tj. s Povodím Labe, státní podnik, včetně veškerých zaústění do recipientu.
6. Záplavová území drobných vodních toků nejsou v tomto území určena. Pokud nejsou záplavová území určena, ve smyslu § 66 odst. 5 zák. č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákon o vodách a o změně některých zákonů, lze o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi vycházet z dostupných podkladů správce povodí a správců vodních toků. V aktivní zóně se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 67 zák. č. 254/2001 Sb., zákona o vodách, v úplném znění). V aktivní zóně záplavového území nesmí být plánována žádná zástavba. Území ohrožená povodněmi je třeba bezpodmínečně v grafické části zakreslit.
7. Odkanalizování a zásobování vodou určené územním plánem musí být v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací kraje, který zajišťuje, zpracovává a schvaluje kraj v samostatné působnosti (§ 4 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění).
8. U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody.
9. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků, z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod, kontaminované dešťové vody závadnými látkami musí být předčištěny na vhodných čistících zařízeních.
10. Příp. navržené TS budou náležitě zajištěny proti případnému havarijnímu úniku olejové chladicí náplně.
11. V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcí, provozovateli a s vlastníky těchto zařízení.
12. Budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí tech. vybavení.“

Vyhodnocení: Jedná se o konstatování podmínek, které vyplývají ze zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a podmínky budou v návrhu uvedeny v podrobnostech odpovídajících územně plánovací dokumentaci. Podmínky pro řešení konkrétních staveb apod. je možné řešit až v navazující dokumentaci.

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek památkové péče, Masarykovo náměstí 1, 2, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. OS ÚÚPPP-115745/2021-PACJI ze dne 27. 10. 2021

Citace: „Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek památkové péče jako příslušný orgán státní památkové péče uplatňuje v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, k předloženému návrhu Územního plánu Panenské Břežany pro veřejné projednání, zpracovanému Ing. Václav Jetel, Ph.D. autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541, Trojská 365/145, 17100 Praha 7, 04/2021, následující stanovisko:

Předložený návrh územního plánu se mimo jiné dotýká také pozemků p. č. 54/58, 54/55 a 54/57, nacházejících se v severozápadní části obce Panenské Břežany při ulici Hlavní, v areálu kulturní památky Dolní zámek, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky pod č. r. 106173. Areál dolního zámku je tvořen samotnou budovou zámku, parkem v rozsahu ohradní zdi areálu a budovami při jeho severní a severozápadní hranici. Směrem k řešeným pozemkům se areál obrací vstupní branou zdobenou po stranách sochami lovné zvěře. U těchto pozemků se navrhuje změna využití části stávající plochy na pozemku 54/57 ze stávající plochy „zeleň zahrady a sady“ na „smíšené výrobní – jiné“. Dále se za branou za silnicí nacházejí pozemky 48/4, 48/6 a 48/1 funkčně upravené na plochy „smíšené obytné venkovské“. Tyto jsou nyní bez zástavby s výjimkou budovy bývalé hájovny v pravé části plochy za pozemkem p. č. 48/4, a tvoří pozvolný přechod od cíleně upravovaného areálu zámku přes volně utvářené louky po vzrostlý les. Louky na dotčených pozemcích netvoří jedolitou plochu, ale jsou dnes členěny pásy vzrostlé zeleně.

Obec Panenské Břežany je poprvé připomínána v 13. století, kdy obec patřila klášteru benediktinek u sv. Jiří na Pražském Hradě. Obec měla nepravidelnou obdélnou náves obklopenou usedlostmi ze severu uzavřenou areálem dolního zámku s prostorově výrazným areálem hospodářského dvora. Jižně od návsi se zdvíhá dominanta Horního zámku a kaple. Na stabilním katastru z roku 1842 je zachycena domkářská zástavba lemující úpatí Dolního zámku a roztroušená zástavba vycházející z návsi Z a J směrem. Dnes je jižní část obce ve ZV směru zastavěna různorodou zástavbou rodinnými domy. Lokalita v prostředí kulturní památky Dolní zámek, jenž je z období protektorátu neblaze spjat s pobytem říšského protektora Konstantina von Neuratha a posléze Reinharda Heydricha. Po válce přešel Dolní zámek do rukou státu a v roce 1949 byl předán do užívání Výzkumného ústavu kovů. V parku vznikly nové objekty výzkumného ústavu, v jižní části byla vystavěna řada rodinných domů.

Na území Panenských Břežan se nachází areál kulturní památky Dolní zámek, pocházející z prvního roku 1840. Objekt dolního zámku doplňují malebné stavby, které jsou také pozoruhodnými nemovitými kulturními památkami drobného měřítka (vinárna parc. č. st. 65, domek čp. 84). Rodinný dům čp. 84 pochází z raného období výstavby areálu kolem roku 1840. Vinárna pochází z 60. až 70. let 19. století.

Jádrem areálu dolního zámku je pozdně klasicistní budova zámku postavená na půdoryse obdélníku s centrálními rizality na východním i západním průčelí a krátkým vystupujícím křídlem v jihozápadním nároží. (Na toto krátké křídlo do 2. poloviny 20. století navazovalo hospodářské křídlo se skleníkem). Strohá pozdně klasicistní stavba neznámého autora svým výrazovým pojetím navazuje na dílo A. Palladia. Zámek, přezdívaný „Dolní“ nechal v roce 1840 postavit majitel zdejšího panství Matyáš Fridrich Riese-Stallburg, který pocházel z Hesenska. Zámek byl obklopen parkem, navrženém v přírodně laděném anglickém stylu, který je v současné době v neutěšeném stavu, zahlceném náletovými dřevinami. Druhou důležitou stavební etapu představuje období, kdy areál zámku vlastnil podnikatel Ferdinand Bloch-Bauer, který zámek v první třetině 20. století nechal citlivě upravit (nechal podstavit nové monumentální schodiště ve stylu Art Deco a související okno, osvětlující toto schodiště přes dvě podlaží v západním rizalitu).

Areál zámku doplňují další nemovité kulturní památky (betonový bazén ze 40. let 20. století s betonovou žábou, pilířová brána ve stylu geometrické secese s betonovými sochami medvěda

a kance, zámecký park na pozemcích parc. č. 54/55, 54/57 a 54/58 a původní ohradní omítaná kamenná zeď s cihelnou korunou.)

Areál zámku je kvalitním, v rámci Středočeského kraje výjimečným, příkladem venkovského panského sídla, postaveného v klasicistním stylu v roce 1840 a citlivě přestavěného v 1. třetině 20. století.

Na území obce se nachází i barokní Horní zámek čp. 11 z 1. pol. 18. stol., barokní centrální kaple sv. Anny z let 1705 -1707 od J. B. Santiniho, socha sv. Jana Nepomuckého.

Z hlediska zájmů státní památkové péče je změna územního plánu v části týkající se areálu Dolního zámku a pozemků západně od zámku určených k výstavbě nových rodinných domů přípustná pouze za těchto podmínek:

1. Nebude realizováno rozšíření plochy s funkčním využitím smíšené výrobní – jiné“ na úkor částí plochy zeleň zahrady a sady“ v západní části zámeckého parku jižně od vily č.p. 84.

2. Na hlavní výkres bude vráceno označení „kulturní památka“ včetně jejich areálu. Tj. Dolní zámek čp. 50, parc. č. st. 38, park Dolního zámku na parc. č. 54/58, 54/55 a 54/57, vila č.p. 84 na pozemku parc. č. st. 36, bazén v jihovýchodním rohu parcely 54/58, vinárna na parcele č. st. 65, západní brána areálu parku Dolního zámku, Horní zámek, kaple sv. Anny, areál parku Horního zámku.

3. Zástavba, která má vzniknout na parcelách 48/4, 48/6 a 48/1 byla upravena ve stanovisku památkové péče č.j. OSÚÚPPP-90408/2020-PACJI ze dne 3. 9. 2020. Návrh regulačního plánu RP2 bude konzultován se zástupci NPÚ ÚOP SČ a předložen k samostatnému vyjádření.

Doporučení: Plochy Dolního zámku zejména park na parc. č. 54/58, 54/55 a 54/57 bude funkčně využít jako park. Park nelze využít jako plocha pro výrobu a průmysl, jak je nyní navrženo. Pro budovy by bylo vhodnější využití pro bydlení, školské zařízení, služby, nebo jiné vhodné zařízení k užitku obce př. domov pro seniory. aj.“

Vyhodnocení:

1. Plochy s označením HX – smíšené výrobní jiné budou upraveny dle výkresu ke společnému jednání, tj. nebudou dále rozšiřovány do ploch zeleně.

2. Označení kulturních památek bude uvedeno pouze v koordinačním výkresu. Do hlavního výkresu výčet památek nepřísluší.

3. Pro plochu Z10 je předepsáno zpracování regulačního plánu RP2. Nicméně je třeba konstatovat, že v současné době dle informací určeného zastupitele probíhá zpracování a projednávání regulačního plánu na tuto plochu dle Zadání, které je k regulačnímu plánu v této ploše zpracováno ve Změně č. 1 ÚPO Panenské Břežany. Projednáváný ÚP přebírá podmínky stanovené ve Změně č. 3 ÚPO, popř. vznikly při projednávání RP.

Krajská správa a údržba silnic Stč. kraje, Zborovská 81/11, čj. 7072/21/KSUS/MHT/BEN ze dne 21. 9. 2021

Citace: „Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnic II. a III. třídy k výše uvedenému sděluje:

- Územní plán obce Panenské Břežany v katastrálním území Panenské Břežany bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

- V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.

- Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území
- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ustanovení § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací)
- Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inženýrských sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN.“

Vyhodnocení: Územní plán je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 1 a 2. Ochanná pásma silnic jsou respektována. Návrhy na připojení komunikací na silnice II. a III. třídy, řešení chodníků a návrh vedení cyklostezek apod. není možné konkrétně vymezit z hlediska podrobnosti územně plánovací dokumentace.

Povodí Labe, s. p., Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové, čj. PLa/2021/043783 ze dne 25. 10. 2021

Citace: „Řešeným územím protéká drobný vodní tok Kojetický potok (IDVT 10101067) a jeho levostranný bezejmenný přítok (IDVT 10182842) ve správě Povodí Labe, státní podnik.

Dle § 49 vodního zákona může správce drobného vodního toku užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 6 m od břehové čáry.

Navrhované úpravy v rámci ÚSES – založení prvků VU1, VU2 a VU3 (RBK 1132, LBC 21 a LBK 36) nesmí výrazně omezovat či znemožňovat povinnosti správce toků dle § 47 vodního zákona. Při realizaci výsadeb podél vodních toků ve správě Povodí Labe, státní podnik požadujeme vysazovat pouze geograficky původní druhy dřevin.

Koridor dopravní infrastruktury pro železniční vysokorychlostní trať Praha – Drážďany (CNZ-VRT – veřejně prospěšná stavba VD-D201) a jeho křížení s Kojetickým potokem bude individuálně projednáno s naším podnikem.

Dešťové vody z nově navrhovaných ploch budou svedeny do toků v souladu s normou TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“ v max. množství 3 l/(s.ha). Případná retence bude dimenzována na pětiletý déšť o maximálním objemu (výpočet z dob trvání a intenzit návrhových dešťů).“

Vyhodnocení: Výše uvedené vyjádření je pouze konstatováním podmínek vyplývajících z platných právních předpisů, které v podrobnosti územně plánovací dokumentace jsou respektovány, popř. je možné se jimi zabývat až v podrobnější dokumentaci navazující na územní plán.

Pražská plynárenská Distribuce, a. s., U Plynárny 500/44, 140 00 Praha 4, čj. 2021/OSDS/05756 ze dne 4. 10. 2021

Citace: „V naprosté většině správního území obce Panenské Břežany naše společnost Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., v současnosti nevlastní ani neprovozuje zařízení plynárenské distribuční soustavy (jedná se z tohoto pohledu o distribuční zónu společnosti GasNet, s.r.o.).

Výjimku tvoří koncový STL plynovod z PE o vnějším průměru d_n 63, vedený od ul. Břežanská (od místní plynovodní sítě sousední obce Klíčany) podél komunikace na jižní část k. ú. Panenské Břežany (prodloužení ul. Hlavní), ze kterého je zde připojen i stávající výrobní areál firmy Agrimex Vestec, a.s. (Panenské Břežany č.p. 199).

Kapacitně je možno uvažovat s dalším potencionálním využitím tohoto plynovodu i pro plynofikaci lokality plánované zóny občanského a komerčního vybavení (dle ÚP pod označením Z14) mezi dálnicí D8 a spojovací silnicí Klíčany — Panenské Břežany, kde je právě v severní části dotčených pozemků potrubí plynovodu PE dn 63 v majetku a správě naší společnosti v současné době ukončeno, resp. pro protilehlou plochu občanského vybavení — sportu (dle ÚP pod označením Z7, severně sousedící s areálem firmy Agrimex Vestec), pokud by se zde jednalo např. o stavbu haly, objektů sportovního zázemí, apod.

Dále okrajově do jihozápadní části území ještě zasahuje trasa naší a.s. provozovaného VTL plynovodu č. 403 DN 200, vedeného podél silnice 11/608 („stará Teplická“), ze které je zde plynovodní odbočkou a přípojkou DN 80 k průmyslové regulační stanici napojen areál č.p. 180 společnosti GEKO tabák,

a.s.; ÚP zde však nenavrhuje žádné změny využití území a v koordinačním výkresu je trasa těchto VTL plynových zařízení vyznačena včetně bezpečnostního pásma*), tedy níže uvádíme pouze obecné podmínky pro jejich respektování.

*) tech. pozn. — VTL plynovod DN 200 (zabudovaný v r. 1995) má bezpečnostní pásmo (souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od půdorysu plynového zařízení měřeno kolmo na jeho obrys) dle legislativy platné v době jeho kolaudace 20 m, nikoliv 15 m, jak je uvedeno na str. 32 textu odůvodnění ÚP.

Detailní technické podmínky napojení (trasování a dimenzování plynovodů a přípojek, atd.) pro případná nová odběrná místa (viz zmíněná zóna občanského a komerčního vybavení - Z14, příp. sportu - Z7) budou nadále jednotlivým investorům zástavby 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 ERI]: <http://licence.eru.cz/> (vyhledávač držitelů licencí).

Obecně pro respektování veškerých provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení naší společnosti v daném území (včetně zařízení jejich aktivní protikorozi ochrany a souvisejících technologických objektů) požadujeme zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, zvl. S 68, 69 (s upřesněním dle S 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, 1594 (386410), technických pravidel G 702 01, 702 04, 700 03, 905 01, 920 21, 920 25, a dalších). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení S 2, odst. 2, písmeno b), bod 1 energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu.“

Vyhodnocení: Z hlediska územně plánovací dokumentace bude opraven text na str. 32 odůvodnění ohledně šířky bezpečnostního pásma – bude uvedeno dle zaslaného vyjádření na 20 m. Ostatní část vyjádření se týká navazující projektové dokumentace.

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného data nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

Vyhodnocení doručených stanovisek, vyjádření a připomínek podle § 52 stavebního zákona k opakovanému veřejnému projednání konanému dne 7. 6. 2022:

Stanoviska a vyjádření, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 47806/2022 ze dne 10. 5. 2022

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany y využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 zákona č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k návrhu ÚP Panenské Břežany stanovisko: S návrhem ÚP Panenské Břežany souhlasíme bez připomínek.“

Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV- 71968-21/OSM-2016 ze dne 10. 6. 2022

Citace: „Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sděluji, že se v lokalitě Územního plánu Panenské Břežany nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 056821/2022/KUSK ze dne 2. 6. 2022

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4, písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen EVL) nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu.

V místě řešeném koncepcí se na území v působnosti Krajského úřadu ani v jeho okolí nenachází žádná EVL ani ptačí oblast, která by mohla být záměrem významně ovlivněna. Nejbližší lokalitou soustavy Natura 2000 vzdálenou cca 3,5 km vzdušnou čarou jihozápadně je EVL Kaňon Vltavy u Sedlce (CZ0110154), kde jsou předmětem ochrany kontinentální opadavé křoviny (40A0); panonské skalní trávníky (*Stipo-Festucetalia pallentis*) (6190); polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích (*Festuco-Brometalia*) (6210); chasmo fytická vegetace silikátových skalnatých svahů (8220) a pionýrská vegetace silikátových skal (*Sedo-Scleranthion*, *Sedo albi-Veronicion dillenii*) (8230). Vzhledem k lokální povaze záměru a s odkazem na vzdálenost nejbližšího EVL bylo možno vyloučit ovlivnění předmětů ochrany EVL i ptačích oblastí v gesci Krajského úřadu.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4 a následujících zákona, sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) nemá v rozsahu působnosti Krajského úřadu k předkládané koncepci připomínky.

V místě koncepce ani v jejím blízkém okolí nebyly doposud zaznamenány žádné nálezy zvláště chráněných druhů V místě koncepce ani v jejím okolí se na území v působnosti Krajského úřadu

nenachází žádná zvláště chráněná území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma) nebo prvky regionálního a nadregionálního ÚSES.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (*dále jen „ZPF“*) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „zákon o ochraně ZPF“*), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým upraveným návrhem územního plánu Panenské Břežany z února 2022 pro opakované veřejné projednání – s nezemědělským využitím lokalit popsanych v tabulce předpokládaných záborů ZPF na straně 71 a 72 textové části - odůvodnění, tj. s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 41,4550 ha pro zastavitelné plochy a plochy změn v krajině, a ve výši 28,3507 ha pro koridory dopravní infrastruktury.

Oproti předchozí verzi, ke které zdejší úřad uplatnil kladné stanovisko, došlo pouze k mírnému nárůstu celkového záboru ZPF v důsledku drobných úprav ve vymezení dílčích zastavitelných ploch.

Zábor ZPF pro zastavitelné plochy v celkové výši 20,8344 ha umožňuje přiměřený rozvoj obce. Dříve sporná lokalita Z11 byla vymezena v souladu s vydanými územními rozhodnutími.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, nemá k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Panenské Břežany pro veřejné projednání připomínky, neboť nejsou dotčeny naše zájmy, případně není krajský úřad příslušný k uplatnění stanoviska.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky. Návrh ÚP neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, není příslušný k uplatnění stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Panenské Břežany.“

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, Laurinova 1370/III, 293 05 Mladá Boleslav, čj. HSKL-2824-2/2022-MB ze dne 6. 4. 2022

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 22. 3. 2022. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

Obvodní báňský úřad Kladno, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, čj. SBS 19884/2022/OBÚ-02/1 ze dne 10. 5. 2022

Citace: „K Vašemu oznámení o projednání návrhu Územního plánu Panenské Břežany ze dne 06.05.2022 č.j. 0591/22/OU, zaevidovanému Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 06.05.2022 pod č.j. SBS 19884/2022/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh se týká území obce, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. OBÚ k tomuto návrhu nemá námitky.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-50436/2022-HUZIV ze dne 8. 6. 2022

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Bez dalších připomínek.“

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Platí nadále naše stanovisko vydané dne 27. 10. 2021 pod č. j. MÚBNLSB-OŽP-99781/2021-CEVER.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek památkové péče, Masarykovo náměstí 1, 2, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. OSÚÚPPP-59006/2022-VESHA ze dne 30. 5. 2022

Citace: „Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek památkové péče jako příslušný orgán státní památkové péče uplatňuje, v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, k předloženému návrhu Územního plánu obce Panenské Břežany, zpracovanému: Ing. Václavem Jetelem, Ph.D., Trojská 365/145, 171 00 Praha 7, 02/2022, ve stupni řízení: opakované veřejné projednání návrhu ÚP obce Panenské Břežany, následující stanovisko:

Z hlediska zájmů státní památkové péče, je změna územního plánu přípustná pouze za těchto podmínek:

1. V kapitole „Plochy smíšené výrobní – HX – Smíšené, výrobní, jiné“ (str. 40 – 41) bude doplněna věta: „ - max. zastavěná plocha pro jeden nový objekt (hmotu) v severní části plochy HX je 3 000 m².“

Ad 1.: Předchozí návrh ÚP obce Panenské Břežany (04/2021) navrhoval v celé ploše HX max. zastavěnou plochu pro jeden nový objekt (hmotu) 2 000 m². K tomuto návrhu bylo vydáno stanovisko orgánu státní památkové péče č. j.: OSÚÚPPP-115745-PACJI, ze dne 27.10.2021, které obsahovalo podmínku č. 1.:

„Nebude realizováno rozšíření plochy s funkčním využitím smíšené výrobní – jiné, na úkor částí plochy zeleň, zahrady a sady v západní části zámeckého parku jižně od vily č. p. 84.“ V odůvodnění této podmínky bylo uvedeno, že tato „... změna s možností zástavby jediným objektem o velikosti 2 000 m², není adekvátní místu.“ Rozdělením plochy HX na „severní“ a „jižní“ část v aktuálním návrhu ÚP Panenské Břežany (02/2022), nyní umožňuje lépe specifikovat potřeby severní – „průmyslové“ a jižní – památkově cenné – části plochy HX tak, aby adekvátně odpovídaly rozdílným potřebám obou částí plochy HX. Z toho důvodu je max. zastavěná plocha pro jeden objekt 3 000 m² přípustná, zatímco v jižní ploše nikoliv.

Areál Dolního zámek v Panenských Břežanech je hodnotnou památkou pozdně klasicistního stylu a reprezentantem venkovského panského sídla z období před polovinou 19. století, přestavěného pro potřeby venkovského sídla vlivného cukrovarnického magnáta Ferdinanda Bloch-Bauera. Je tvořen ústřední zámeckou budovou, kterou obklopuje rozsáhlý anglický park, dnes narušený stavbami výzkumného ústavu kovů v severní části a rodinnými domy v jihovýchodní části, obehnaný místy dosud zachovalou ohradní zdí. Významnou součástí zámeckého areálu je vstupní brána zdobená betonovými sochami kance a medvěda a k bráně přiléhající domek č. p. 84.

Důležitou urbanistickou vazbu má Dolní zámek s areálem „Horního“ zámku s kaplí sv. Anny rozprostírající ho se na návrší nad obcí Panenské Břežany. Další podstatnou urbanistickou vazbou pro komplex Dolního zámku je území na západ od zámeckého areálu, které je řešeno v návrhu zadání regulačního plánu RP2. V těchto místech je řešen vstup do zámeckého areálu, tvořeného výše uvedenou památkově hodnotnou branou se sochami kance a medvěda a domkem č. p. 84.

Upravený návrh zadání regulačního plánu RP2, řeší prostředí kulturní památky Dolní zámek v Panenských Břežanech. Dle ustanovení §2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, je nutné v případě jakýchkoliv zásahů do tohoto území postupovat v souladu s ustanovením §9 zákona o památkové péči, a to způsobem, aby nebyly narušeny památkové hodnoty dotčené kulturní památky a jejího prostředí. Vzhledem k tomu, že zástavba na předmětném území značně ovlivní – a může poškodit – lokální a širší kulturně-historické, památkové a prostorové vazby kulturní památky Dolní zámek v Panenských Břežanech, byla z hlediska zájmů státní památkové péče podmíněna zástavba na tomto území vypracováním regulačního plánu RP2.

Nově navržené zadání regulačního plánu RP2, řešící zástavbu na parcelách 48/4, 48/6 a 48/1, dle obr. 2, definuje vhodným způsobem urbanizaci předmětné lokality a navázání vstupu do památkově chráněného areálu Dolního zámku v Panenských Břežanech.“

Stanoviska a vyjádření, v kterých jsou uvedeny požadavky:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 14543/2022 ze dne 22. 4. 2022

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Panenské Břežany, Hlavní 17, 250 70 Odolena Voda, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), a místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 82 odst. 1 zákona předložený návrh rozhodnutí a odůvodnění námitek a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Panenské Břežany v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona, a v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vydává dle § 149 odst. 1 správního řádu toto stanovisko: S předloženým návrhem rozhodnutí a odůvodnění námitek a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Panenské Břežany se souhlasí s upozorněním, že:

Lokality určené pro obytnou zástavbu mohou být zatíženy hlukem z provozu letiště Vodochody, a proto v souladu s ustanovením § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění podmínky, která je stanovena na základě požadavků § 30 a 31 zákona a dále dle požadavků § 12 nařízení s tím, že musí být u veškeré nové obytné zástavby při jejím umísťování prokázáno splnění hlukových limitů dle příslušných právních předpisů.“

Vyhodnocení: Stanovisko odkazuje na zákonnou normu, která řeší situaci ochrany staveb před hlukem, a to konkrétně v § 77 odst. 2 výše citovaného zákona, a tudíž tato zákonná podmínka je nadřazena územnímu plánu s ohledem na ochranu veřejného zdraví. Podmínka nebude součástí výrokové části ÚP, neboť je součástí závazné právní normy. Dále nemůže výrok obsahovat procesní podmínku, která ze zákona vyplývá. Každý stavebník musí na základě tohoto zákona individuálně řešit ochranu stavby před hlukem a vyžádat si souhlas příslušného dotčeného orgánu (KHS). V kapitole c.2 výroku je explicitně vyjádřena podmínka u dotčených zastavitelných ploch respektovat ochranné pásmo letiště.

Vyjádření oprávněných investorů:

Pražská plynárenská Distribuce, a. s., U Plynárny 500/44, 140 00 Praha 4, čj. 022/OSDS/02757 ze dne 7. 6. 2022

Citace: „K opakovanému veřejnému projednání ÚP Panenské Břežany zůstává z hlediska zájmů naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., a vymezení námi provozované plynárenské distribuční soustavy v daném území, v platnosti předešlé vyjádření, které jsme Vám zasílali pod zn. 2021/OSDS/05756 ze dne 4.10.2021, a které je rovněž na str. 37 — 38 nově aktualizované textové části Odůvodnění ÚP v plné míře citováno, včetně provedení opravy komentovaného rozsahu bezpečnostního pásma VTL plynovodu DN 200 (20 m) v kapitole Energetika – zásobování plynem. Další připomínky nemáme.“

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného data nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

g) výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu dle § 53 odst. 4 SZ

Územní plán Panenské Břežany je zpracován v souladu s § 53 odst. 4 stavebního zákona.

h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území není dotčeným orgánem požadováno.

i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ

Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území není dotčeným orgánem požadováno.

j) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno

Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území není dotčeným orgánem požadováno.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Návrh ÚP není v rozporu s rozbohem udržitelného rozvoje území dle ÚAP ORP Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, tj. vytváří podmínky pro využití silných stránek a příležitostí a pro řešení slabých stránek a hrozeb.

Důsledkem přijetí navrhované koncepce dojde především k posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území, konkrétně:

- ke zvýšení ekologické stability území ochranou území a aktivní přeměnou méně stabilních ploch (orná půda) na plochy zeleně a ochranou prvků ÚSES;
- ke zvýšení sociální soudržnosti obyvatel podporou rozvoje bydlení, občanské vybavenosti veřejných prostranství a zlepšování hygieny životního prostředí;
- k podpoře ekonomiky spojené s rozvojem veřejné infrastruktury a ploch bydlení a smíšených komerčních.

k.1) vymezení zastavěného území

(odůvodnění ke kapitole a) návrhu ÚP)

Zastavěné území obce Panenské Břežany je vymezeno v souladu s ustanoveními § 58, § 59 a § 60 stavebního zákona. Na základě vypracování nového územního plánu bylo zastavěné území aktualizováno ke dni 1.4.2021.

k.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

(odůvodnění ke kapitole b) návrhu ÚP)

Hlavní zásadou pro tvorbu koncepce rozvoje obce bylo respektování již zpracovaných strategických dokumentů a nástrojů územního plánování. V době zpracování návrhu územního plánu Panenské Břežany byly zásadními podklady tyto dokumenty:

- Politika územního rozvoje České republiky (Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5);
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (Aktualizace č. 1 a 2);
- Územní plán obce Panenské Břežany vč. změn (v úplném znění po změně č.4);
- Územně analytické podklady Středočeského kraje a ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav;
- Generel ÚSES;
- Program rozvoje Středočeského kraje;
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje;
- Plán odpadového hospodářství Středočeského kraje;
- Vydaná územní rozhodnutí ad.

Základní obecné zásady koncepce rozvoje území obce, které nesmí být v rozporu se změnami využití území

Územní plán vymezil rozvojové plochy a plochy změn s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty území, sociální soudržnost obyvatel a kvalitu životního prostředí.

Hlavní zásady a cíle koncepce rozvoje řešeného území

Základní koncepce vychází ze stabilizace využití zastavěných ploch obce, přednostně využívá plochy podvyužívaných a nevyužívaných území, tzv. brownfieldů. Územní plán podporuje rozvoj obce na

nezastavěných pozemcích zastavěného území a v návaznosti na zastavěné území. Územní plán ukládá hlavními zásadami vytvářet podmínky pro zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi.

Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

Návrh ÚP respektuje stávající ochranu přírody a krajiny. Nové zastavitelné plochy vymezuje v návaznosti na zastavěné území převážně na málo bonitních půdách. Na zastavitelných plochách určuje podmínky prostorového uspořádání a ukládá specifické podmínky, které směřují k ochraně přírodních hodnot území.

Na základě podkladů stávajícího systému ÚSES byly prvky ÚSES aktualizovány a upřesněny pro zvýšení ekologické stability území.

V případě jakéhokoli záměru na zásah do území přírodně chráněného je nutné vydání závazného stanoviska orgánu ochrany přírody.

Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

ÚP podporuje prostupnost krajiny za účelem rekreačního využití.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé území leží v OP radaru SRE (dle ÚAP jev 102a). V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO (dle ust. § 175 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb.) . Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb nad 30 m nad terénem
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů.

Na celém správním území obce je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování uvedených druhů staveb podle ust. § 175 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a oprava dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, vč. zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) vč. anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

Návrh ÚP vymezuje rozvojové plochy s ohledem na urbanistickou strukturu sídla a na památkové chráněné objekty Horní a Dolního zámku.

Ve správním území obce se nachází tyto nemovité kulturní památky:

Číslo rejstříku	Kategorie	Sídelní útvar	Památky	Ulice, nám./ umístění
41314/2-2129	Areál	Panenské Břežany	Zámek s kaplí sv. Anny	Hlavní 11
106073	Areál	Panenské Břežany	Dolní zámek	Č.p. 50, 80, 84
30194/2-2131	objekt	Panenské Břežany	Socha sv. Jana Nepomuckého	Náves

Tab. 1 Nemovité kulturní památky v řešeném území (zdroj NPÚ)

k.3) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

(odůvodnění ke kapitole c) návrhu ÚP)

Návrh urbanistické koncepce

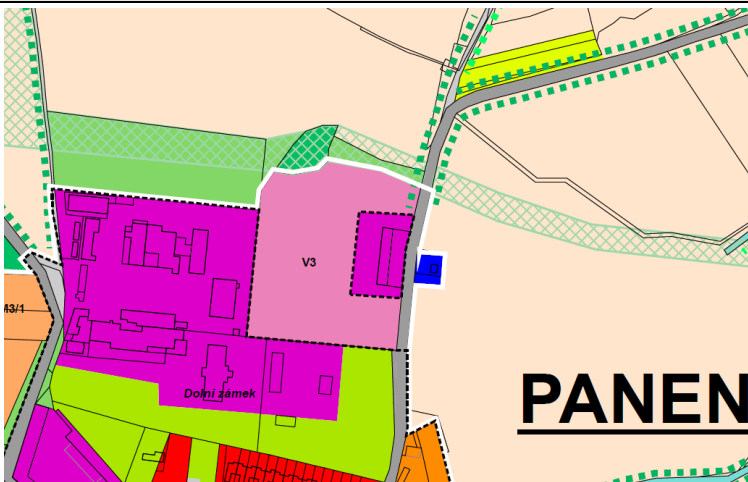
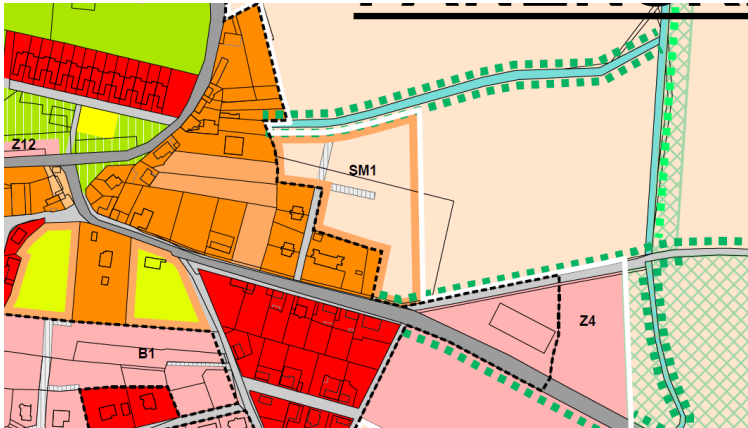
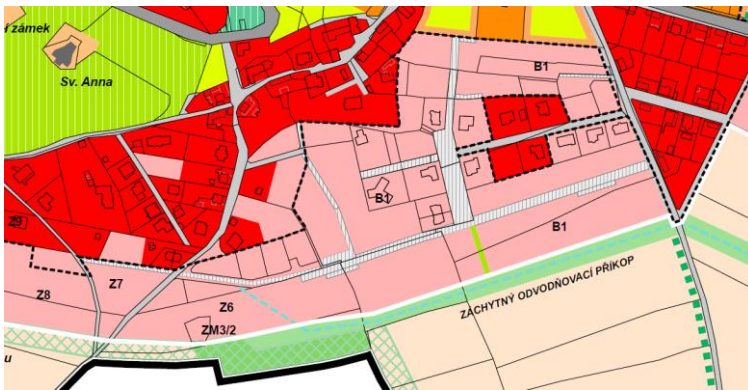
Urbanistická koncepce územního plánu Panenské Břežany respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla. Je založena na ochraně stávajících urbanistických, přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Nabízí nové plochy bydlení, občanského vybavení, plochy smíšené obytné a plochy výrobní. To vše doplněné o navržené funkční systémy veřejné infrastruktury (doprava, technická infrastruktura a veřejná prostranství) s dostatečnou výkonovou rezervou.

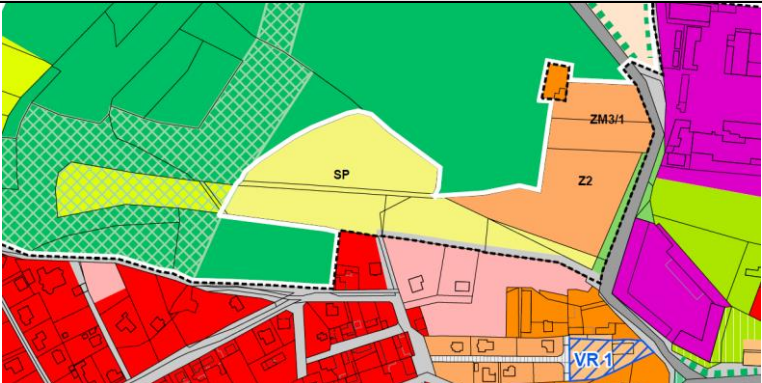
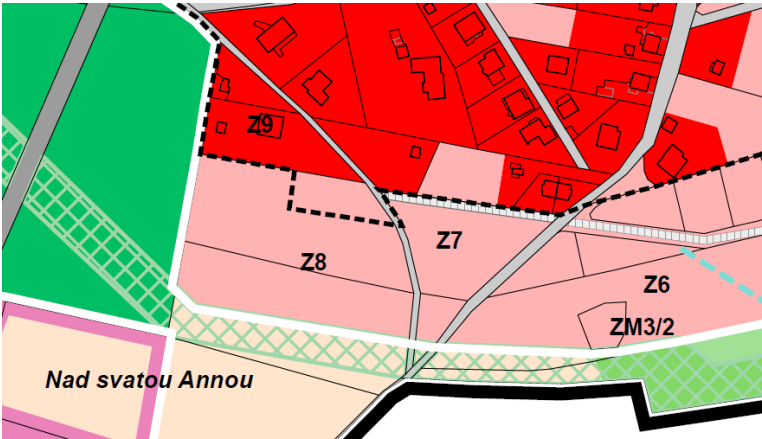
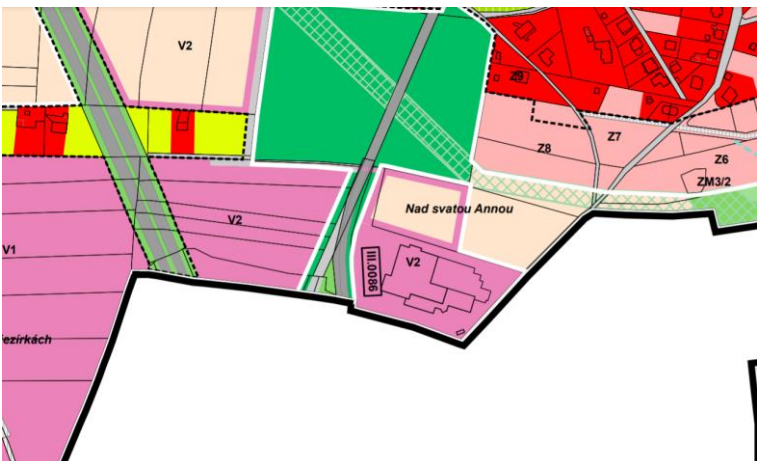
Panenské Břežany	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
počet dokončených bytů	-	1	4	2	2	2	1	2	5	2
změna počtu obyvatel	16	-6	1	2	6	16	-3	11	11	4

Tab. 2 Počet dokončených bytů a změna počtu obyvatel v obci Panenské Břežany v období 2010 až 2019 (zdroj vdb.czso.cz)

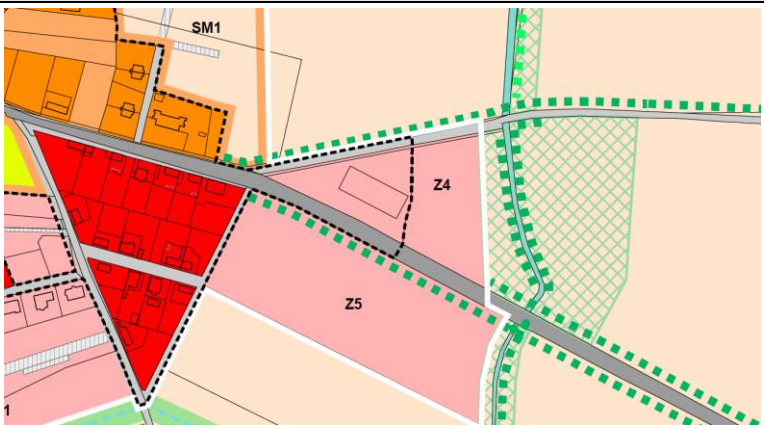
Vymezení zastavitelných ploch

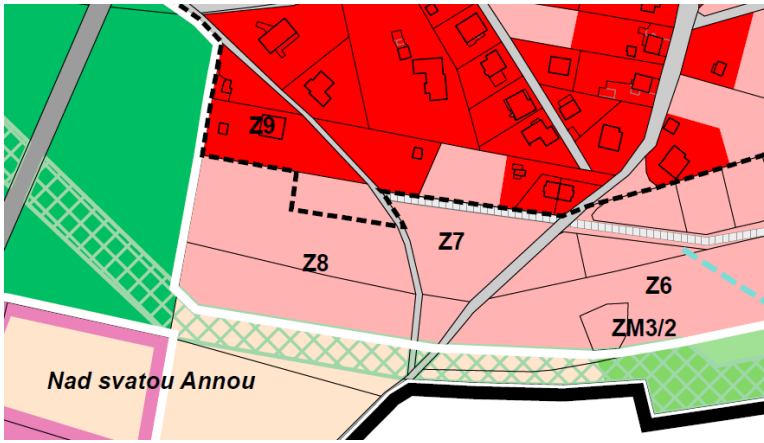
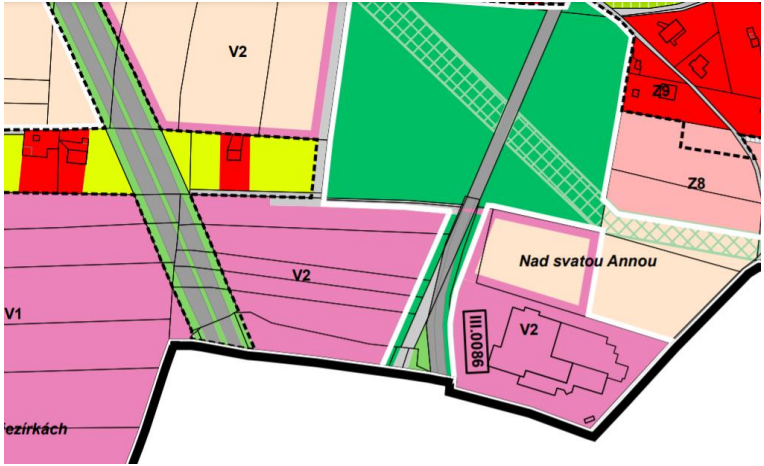
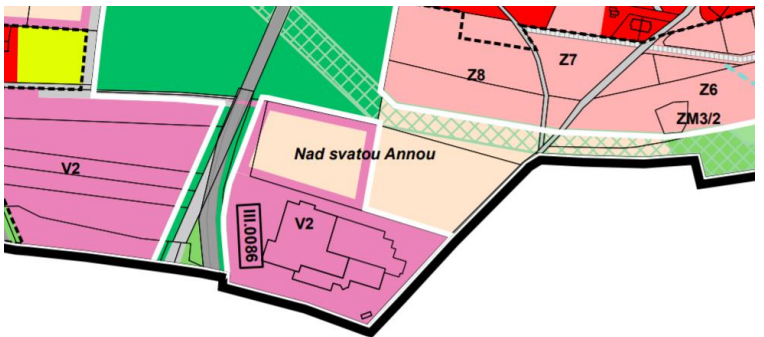
kód plochy	index plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a standardu ÚP	zdůvodnění vymezené plochy
Z1	VZ	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ	Plocha navazuje na zastavěnou plochu výroby a skladování - zemědělská výroba v severní části obce. Plocha je určena k rozšíření zemědělského areálu směrem k obci.
Z2	VZ	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ	Plocha byla převzata z územního plánu obce z roku 2001, kde byla vymezena jako plocha výroby průmyslové a zemědělské, sklady, služby.

kód plochy	index plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a standardu ÚP	zdůvodnění vymezené plochy
			
Z3	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	Plocha navazuje na zastavěné území obce. Částečně vychází z územního plánu obce z roku 2001, kde byla vymezena jako plocha smíšené funkce venkovského charakteru. Hranice plochy se mění dle požadavků zadání a majetkoprávních vztahů. 
Z4	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Plocha byla převzata z ÚPO, kde byla vymezena jako plocha bydlení - trvalé, přechodné; její hranice byly upraveny dle aktuálního stavu zastavěného území. 
Z5	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT	Plocha byla částečně převzata z ÚPO a rozšířena dle katastrálních hranic o celý pozemek trvale travního pozemku. Tvar LBC 20 byl na základě návrhu modifikován, v souladu s metodikou ÚSES.

kód plochy	index plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a standardu ÚP	zdůvodnění vymezené plochy
			 Konkrétní záměr zástavby předložit OŽP KÚ Středočeského kraje k vyjádření zda bude nutné posouzení EIA.
Z6	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Plocha byla převzata z ÚPO, kde byla vymezena jako plocha pro bydlení. 
Z7	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT	Plocha byla částečně převzata z ÚPO, kde byla vymezena pro výrobu průmyslovou a zemědělskou, sklady, služby.  Plocha byla vymezena pro rozšíření občanského vybavení obce a navazuje na zastavěné území obce určené pro výrobu a skladování.
Z9	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT	Plocha byla převzata z ÚPO. Plocha navazuje na zastavěné území obce.

kód plochy	index plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a standardu ÚP	zdůvodnění vymezené plochy
			
Z10	SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	Plocha byla převzata z ÚPO, kde byla jeho severní část navržena jako plocha pro smíšené funkce venkovského charakteru a jižní část jako plocha tělovýchovy, sportu. ÚP vymezuje podmínku odstupové vzdálenosti 20 m od okraje lesa, která byla dohodnuta s dotčeným orgánem OŽP MěÚ Brandýs nad Labem-Mladá Boleslav, viz. čj. MÚBNLSB-OŽP-29247/2021-CEVER, ze dne 27.10.2021.  Plocha navazuje na zastavěné území obce.
Z11	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Plocha v návaznosti na zastavěné území obce byla převzata z ÚPO, kde je součástí zastavěného území a vymezena byla jako rozvojová už od roku 2001. Zároveň byla na plochu zpracována územní studie a bylo vydáno územní rozhodnutí na umístění komunikací (sp.zn. OD-27565/2021-VEVEM), sítě technické infrastruktury (sp.zn. OŽP-26670/2021-TRMKA) a umístění 12 domů (sp.zn. 234/2021). V průběhu projednávání územního plánu bylo nové rozparcelování územní studií převedeno do katastru nemovitostí a zastavitelná plocha byla aktualizována dle aktuální katastrální mapy.

kód plochy	index plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a standardu ÚP	zdůvodnění vymezené plochy
			 Plocha Z11 je k zastavění vhodná také proto, že jde o historicky již zastavěnou lokalitu. Po dobu cca 100 let zde stála významná zemědělská stavba se zpevněným okolím (stodola), postavená na počátku 20. století, jasně viditelná na leteckých snímcích z roku 1975 a zároveň patrná i na mapách 3. vojenského mapování z roku 1916 viz následující obrázek:  Stavba byla pro špatný stavebně-technický stav odstraněna kolem roku 2000. Stavební pozůstatky této stavby, která zabírala se zpevněnými plochami velkou část plochy Z11, jsou na místě patrné i dnes (zbytky zdiva, panely z okolí budovy). Z tohoto důvodu je větší část plochy zemědělsky nevyužitelná pro pozůstatky stavby a nízkou kvalitou půdy, která nebyla obdělávána, neboť se nacházela pod budovou, případně pod zpevněnou plochou v okolí. V tomto ohledu tak nedochází ke změně rázu obce, neboť výstavba v místě dlouhodobě zastavěném je vhodnější (a to i z pohledu ochrany ZPF, přírodních vazeb, i vnímání obyvatel), než zastavovat plochu, která nikdy zastavěna nebyla, jako je tomu v případě lokality Z12, která byla po společném jednání na základě stanovisek dotčených orgánů vyjmuta. Z urbanistického hlediska je vhodné preferovat územní rozvoj v historicky zastavěných územích (Z11) oproti zcela nově vymezovaným zastavitelným plochám, s ohledem na kvalitu zemědělského původního fondu (I. a II. třída ochrany-zastavitelná pouze ve vyšším veřejném zájmu).

kód plochy	index plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a standardu ÚP	zdůvodnění vymezené plochy
Z13	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Plocha v návaznosti na zastavěné území byla převzata z ÚPO. 
Z14	OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ	Plocha byla převzata z ÚPO a vymezena na žádost vlastníka pozemku ze dne 26.10.2019. 
Z16	VL	VÝROBA LEHKÁ	Plocha byla vymezena na žádost vlastníka pozemku a na základě podkladu ÚPO, kde byla část plochy vymezena jako územní rezerva pro výrobu. 

Tab. 3 Zastavitelné plochy a koridory – popis

Vymezení koridorů

kód koridoru	typ koridoru	zdůvodnění vymezeného koridoru
--------------	--------------	--------------------------------

CNU3	Koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem	Koridor vymezen z důvodu propojení zastavěných ploch a celkové propojení lokality.
CNU4	Koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem	Koridor vymezen na základě vymezení v ÚPO, z důvodu obslužnosti nových zastavitelných ploch v návaznosti na stávající komunikace a zastavěné území.
CNU5	Koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem	Koridor vymezen na základě vymezení v ÚPO, z důvodu doplnění obslužné komunikace pro rekreační plochy, napojení na stávající komunikaci.
CNU7	Koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem	Koridor vymezen na základě požadavku obce pro zajištění obslužnosti ploch Z5 a Z9.
CNU8	Koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem	Koridor vymezen na základě požadavku obce, který vyšel z veřejného projednání, pro rozšíření stávající cesty a zajištění obslužnosti stabilizovaných ploch na hranici zastavěného území a zároveň jako obslužení možné zástavby vymezené územní rezervou R2.
CNZ-VRT	Koridor nad plochami s RZV z nadřazené dokumentace	Koridor pro stavbu železniční vysokorychlostní tratě Praha - Lovosice vymezen z nadřazené dokumentace aktualizací PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje.

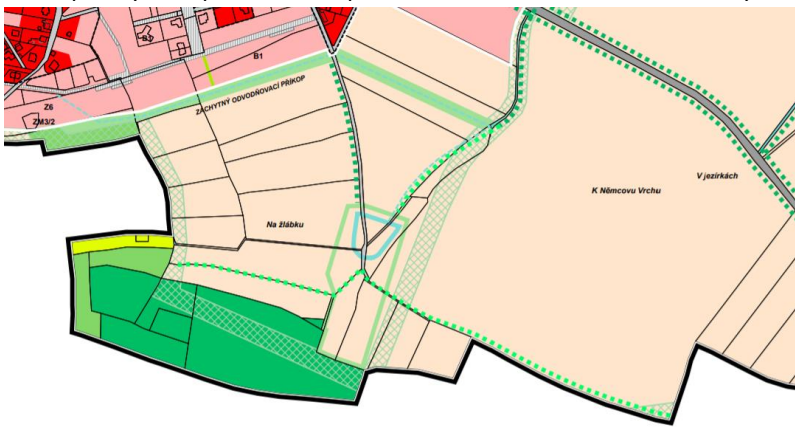
Tab. 4 Navržené koridory

Vymezení ploch přestavby

Návrh ÚP nevymezuje plochy přestavby.

Vymezení ploch změn v krajině

kód plochy	Index plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a standardu ÚP	zdůvodnění vymezené plochy
K2	NP	PŘÍRODNÍ	Zajištění funkčnosti a provázanosti skladebné části ÚSES - RBK 1132 ve východní části obce.
K3	NP	PŘÍRODNÍ	Zajištění funkčnosti a provázanosti skladebné části ÚSES – LBK 9 v jižní části obce. Zajištění separace rozvojové plochy Z6 pro bydlení a rozvojové plochy Z7 občanské vybavenosti.
K4	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	Plocha zajišťující ochranu ploch rekreace a bydlení od zemědělských ploch. Vytvoří přírodní spojovací prvek mezi navrženým biokoridorem a zastavěným územím. Umístění zeleně zamezí případným negativním účinkům větrné eroze a zohlední požadavky na ochranu krajinného rázu. Vymezená zeleň, vedle své izolační funkce, zvýší i ekologickou stabilitu území, estetické vnímání budoucí zástavby v dálkových pohledech a podpoří identitu správného území obce Panenské Břežany.
K5	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	Plocha zajišťující ochranu ploch rekreace a bydlení od zemědělských ploch. Umístění zeleně zamezí případným negativním účinkům větrné eroze a zohlední požadavky na ochranu krajinného rázu. Vymezená zeleň, vedle své izolační funkce, zvýší i ekologickou stabilitu území, estetické vnímání budoucí zástavby v dálkových pohledech a podpoří identitu správného území obce Panenské Břežany.
K7	NP	PŘÍRODNÍ	Zajištění funkčnosti a provázanosti skladebné části ÚSES - LBC 21 v jižní části obce.
K8	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	Plocha v jihovýchodní části obce pod rozvojovou lokalitou Z4 k zajištění rekreačního využívání území obyvateli obce. V průběhu projednávání

			územního plánu došlo k aktualizaci katastrálních hranic, které se dotkly vymezení plochy K8. Plocha byla na základě nových katastrálních úprav aktualizována a na základě toho mírně zvětšena.
K9	NP	PŘÍRODNÍ	Zajištění funkčnosti a provázanosti skladebné části ÚSES - LBK 9 ve východní části obce.
K10	NP	PŘÍRODNÍ	Zajištění funkčnosti a provázanosti skladebné části ÚSES - LBK 36 ve východní části obce.
K11	NP	PŘÍRODNÍ	Zajištění skladebné části ÚSES - LBK 20 v severovýchodní části obce.
K12	NP	PŘÍRODNÍ	Zajištění funkčnosti a provázanosti funkčnosti a provázanosti funkčnosti a provázanosti skladebné části ÚSES - LBK 9 v západní části obce.
K13	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	Zajištění skladebné části ÚSES - LBK 38 v západní části obce.
K14	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	Plocha v severovýchodní části obce, zajišťující ochranný pás zeleně na rozhraní zastavěného území a volné krajiny.
K15	WT	VODNÍ PLOCHY A TOKY	Plocha byla vymezena na základě požadavku obce a převzatého návrhu vodní plochy dle úplného znění po změně č. 4 ÚPO Panenské Břežany 
K16	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	Plocha byla vymezena na základě požadavku obce o odclonění hluku z výrobních provozů a oddělení plochy výroby a občanského vybavení-sportu.

Tab. 5 Plochy změn v krajině, nezastavitelných ploch – popis plochy

Návrh ÚP omezuje možnost umístění staveb, které obecně v nezastavěném území umožňuje §18, odst. 5 stavebního zákona ve skladebných částech ÚSES. Z výčtu uvedeného ve zmíněném právním ustanovení lze ve skladebných částech umístit pouze stavby pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury a pěších a cyklistických stezek a to za podmínky, že tyto stavby neomezí funkčnost prvku v systému.

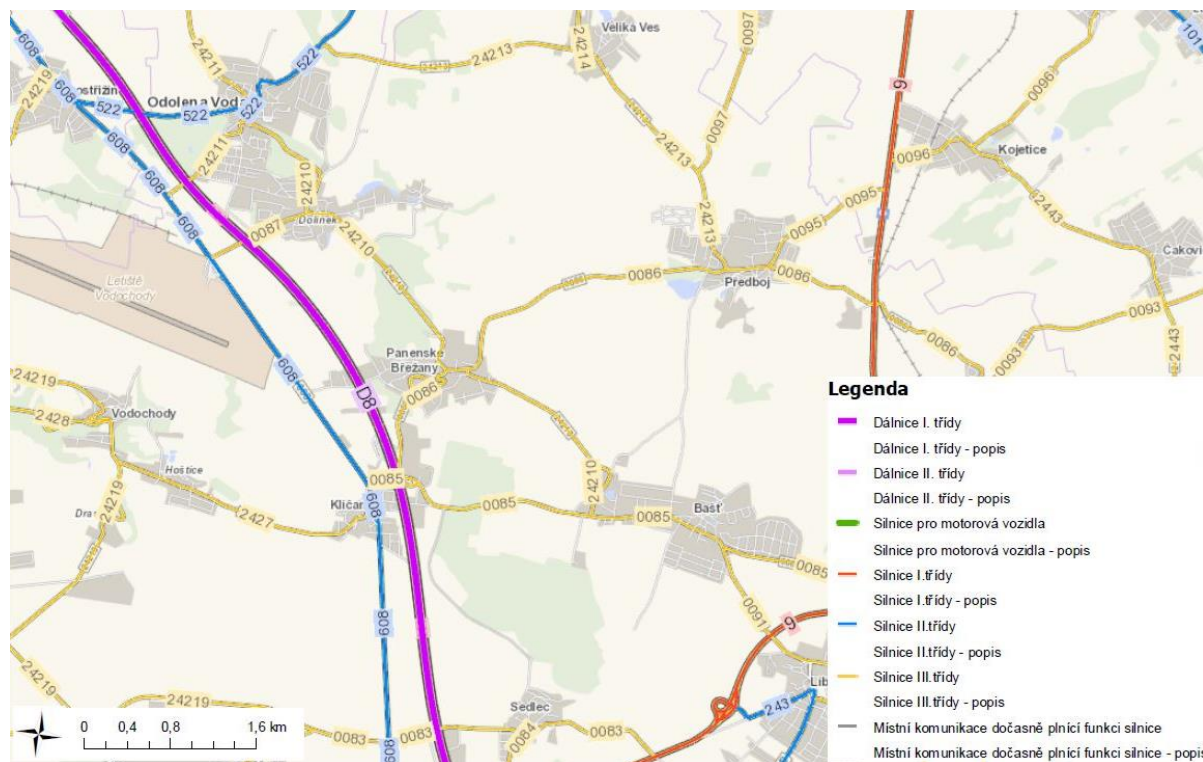
Podmínka zachování ekologické stability a funkčnosti je obecnou podmínkou pro veškeré činnosti v plochách skladebných částí ÚSES.

k.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její uspořádání

(odůvodnění ke kapitole d) návrhu ÚP)

Dopravní infrastruktura

Silniční doprava



Obr. 3 Třídy dálnic a silnic - zdroj: ŘSD mapy (geoportal.rsd.cz)

Územní plán vymezuje koridory dopravní infrastruktury CNU3, CNU4, CNU5, CNU7, CNU8 pro umístění místních komunikací zajišťujících napojení rozvojových lokalit a zastavěného území obce.

Územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury R5 (DS201) pro možné rozšíření dálnice D8, vymezený na základě požadavku Ministerstva dopravy čj. 774/2019-910-UPR/2 ze dne 22.11.2019.

ÚP nevymezuje změny na ostatních silnicích procházející obcí. Na těchto silnicích se nevyskytují takové závady, které by vyžadovaly opatření v územním plánu.

Všechny ostatní zastavitelné plochy jsou v dosahu stávajících komunikací, v územním plánu tedy není nutno vymezovat komunikace pro napojení těchto ploch.

Budou respektována silniční ochranná pásma mimo souvisle zastavěné území od osy silnic na obě strany podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, které je vymezeno prostorem ohraničeným svislými plochami vedenými do výšky 50 m ve vzdálenosti:

Typ komunikace	Vzdálenost od osy vozovky (příp. od osy přilehlého jízdního pásu)
Dálnice, Rychlostní komunikace	100 m
Silnice I. třídy	50 m
Silnice II. a III. třídy	15 m

Ochranné pásmo se vymezuje pouze v souvisle zastavěném území.

V silničních ochranných pásmech lze jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za podmínek v povolení uvedených:

- a) provádět stavby, které podle zvláštních předpisů vyžadují povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu,
- b) provádět terénní úpravy, jimiž by se úroveň terénu snížila nebo zvýšila ve vztahu k niveletě vozovky.

Povolení se nevyžaduje pro stavby čekáren linkové osobní dopravy, telekomunikačních a energetických vedení a pro stavby související s úpravou odtokových poměrů.

V tělese silnice a na silničních pomocných pozemcích nesmějí být podélně umísťována energetická, telekomunikační, vodovodní, kanalizační a jiná vedení, zařízení pro rozvod tepla a topných plynů, s výjimkou vedení tramvajových a trolejbusových drah, pokud nejsou zřizována pro potřeby silnice nebo místní komunikace, nebo pokud to nežadá veřejný zájem.

Právní předpisy:

- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Pěší doprava

Pěší doprava je v území zajištěna sítí místních a účelových komunikací.

ÚP obecně ukládá vytvářet podmínky pro rozvoj každodenní i rekreační pěší dopravy s cílem postupné segregace od motorové dopravy a převedení do samostatných stezek a tras.

Podmínky pro pěší a cyklistickou dopravu jsou zohledněny v podmínkách umísťování nových místních komunikací a veřejných prostranství. Obec by měla vytvořit zásady pro tvorbu dopravních prostor jako závazné podmínky při uzavírání plánovacích smluv.

Součástí řešení zastavitelných ploch musí být zajištění prostupnosti území pomocí pěších a cyklistických tras z centra sídla do volné krajiny.

Cyklistická doprava

Územní plán navrhuje nové cyklotrasy propojující řešené území spolu s cyklostezkami CS1 a CS2 a okolními obcemi. Návrh cyklotras vychází z návrhu Generelu 2 a z návrhu dle dotazníku obcí. Cyklotrasa vede přes centrum obce Panenské Břežany ze severovýchodu území až na severozápad území. Další trasa se v obci napojuje a vede jihovýchodním směrem přes území, další vede po hlavním příjezdu od hl. m. Prahy. Cyklotrasy jsou napojeny na cyklostezku CS1 a CS2 tak, aby byl doplněn a propojen systém cyklotras v obci.

Doprava v klidu

Vzhledem k charakteru zástavby výhradně domů pro individuální bydlení není v území citelná potřeba parkovacích míst. Možnosti parkování u zařízení občanské vybavenosti jsou vyhovující.

Územní plán nevymezuje nové plochy pro parkování ve stávajícím zastavěném území. Pro rozvojové plochy platí zásada zajištění odstavných stání na vlastních pozemcích ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. § 20 – odstavec 5 písmeno a:

„Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu

požadavků příslušné České normy pro navrhování místních komunikací ČSN 73 6110, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky“.

Pro odstavení a parkování nákladních vozidel nebudou vymezeny veřejné plochy, parkování těchto vozidel musí zajistit jejich provozovatelé na vlastních pozemcích.

Dopravní zařízení

Dostupnost stávajících dopravních zařízení vyhovuje potřebám i pro návrhové období, proto územní plán nevymezuje nové plochy pro dopravní zařízení.

Veřejná doprava

Veřejná doprava je zajišťována autobusovými linkami společnosti ROPID č. 373 (Kobylisy - Veliká Ves) a 657 (Brandýs nad Labem-Stará Boleslav – Odolena Voda). Obec se nachází v pásmu 3 příměstských linek pražské integrované dopravy. V obci se nachází 2 autobusové zastávky – Panenské Břežany a Panenské Břežany-Zámek.

Veřejná doprava v obci je dostačující. V územním plánu není nutno vymezovat nové plochy pro veřejnou dopravu.

Železniční doprava

V současnosti nejsou v řešeném území žádné železniční tratě. Územní plán vymezuje koridor CNZ-VRT pro stavbu vysokorychlostní tratě v úseku Praha – Lovosice, (která je součástí spojení Praha – Drážďany). Koridor je vymezen jako VR1 v PÚR ČR. Koridor je bez úpravy převzat ze ZÚR Středočeského kraje (VPS D201).

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství – zásobování vodou

Panenské Břežany jsou zásobeny pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu KKSM. Pomocí ČS Odolena Voda, umístěné u vdj. Odolena Voda, je voda čerpána výtlačným řadem DN 200/300 podél dálnice D8 do věžového vdj. hor. tlak. pásmo Zdiby 300 m³ (329,0/323,6 m n.m.). Na tento výtlačný řad je napojen přírodní řad DN 160, kterým je přivedena voda do obce. Vodovodní síť pokrývá celé zastavěné území.

Zdroje požární vody jsou vymezeny OZV č. 1/2018 Požární řád.

Pro výpočet nárůstu potřeby vody byly použity hodnoty:

potřeba vody na obyvatele a den 100 l

potřeba vody na zaměstnance a den 60 l

koeficient denní nerovnoměrnosti 1,4

koeficient hodinové nerovnoměrnosti 1,8

Výpočtem vychází nárůst potřeby pitné vody :

	denní potřeba m ³ /den	max. potřeba m ³ /hod
Panenské Břežany	25,4	2,6

Kapacita vodovodního přivaděče i přívodu do obce postačuje i pro vypočtený nárůst.

V Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje je uveden záměr výstavby samostatného vodojemu pro Panenské Břežany. Podle informace Středočeských vodáren realizace tohoto záměru

není zatím aktuální, pro vzdálenější budoucnost je však třeba o něm nadále uvažovat. Výstavba vodojemu se předpokládá na poz. č. 140 ve vlastnictví obce který je v ÚP vyznačen jako plocha PP. Podmínky využití ploch zde stavbu zařízení technické infrastruktury připouštějí.

Napojení rozvojových ploch, které všechny leží v dosahu stávající vodovodní sítě, lze provést prodloužením stávajících vodovodních řadů. Konkrétní vedení těchto řadů bude upřesněno v dalších stupních projektové přípravy, přičemž budou respektovány zásady, uvedené v čl. d.2) Územního plánu.

Zajištění dostatečného zdroje požární vody bude řešeno podle §2 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, a §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva.

Územní plán respektuje ochranná pásma vodovodů podle Zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

Kapacita vodovodního řadu	Vzdálenost od vnějšího líce stěny potrubí
do DN 500 mm	1,5 m
nad DN 500 mm	2,5 m
nad DN 200 mm při uložení v hloubce od 2,5 m	+ 1 m ke stanovenému ochrannému pásmu

Vodní hospodářství – odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)

V obci je vybudována splašková kanalizace, zakončená mechanicko-biologickou ČOV o kapacitě 900 EO. Kanalizační síť pokrývá celé zastavěné území obce. Kanalizaci provozuje obec Panenské Břežany.

ČOV byla intenzifikována v roce 2016. V současnosti odpovídá požadavkům na čistotu vypouštěných vod a svou kapacitou postačuje i pro rozvojové záměry.

Dešťové vody z obce jsou odváděny dešťovou kanalizací DN 300 z betonových trub délky 2,5 km (stáří 40 let) a DN 250 z PVC délky 0,8 km do místní vodoteče. Zbylé dešťové vody jsou systémem struh, příkopů a propustků odváděny také do místní vodoteče.

Napojení rozvojových ploch, které všechny leží v dosahu stávající kanalizační sítě, lze provést prodloužením stávajících stok. Konkrétní vedení těchto stok bude upřesněno v dalších stupních projektové přípravy, přičemž budou respektovány zásady, uvedené v čl. d.2) Územního plánu.

Dešťové vody z jednotlivých objektů budou likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch budou zasakovány ve vhodných plochách co nejbližší místu jejich spadu, nebo svedeny do vhodných recipientů. Vypouštění dešťových vod do stávající kanalizační sítě lze připustit jen ve výjimečných případech.

Územní plán respektuje ochranná pásma kanalizací podle Zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

Kapacita kanalizační stoky	Vzdálenost od vnějšího líce stěny potrubí
do DN 500mm	1,5m
nad DN 200mm při uložení v hloubce od 2,5m	+ 1m ke stanovenému ochrannému pásmu

Energetika – zásobování elektrickou energií

Územím procházejí dálkové linky (VVN V 410 a 419 a VVN V 201) ve správě ČEPS, a.s., spojující rozvodny Čechy střed a Výškov.

Území je zásobeno ze sítě VN 22 kV z rozvodny ČEZ Neratovice. Současná volná kapacita této rozvodny činí 3 MVA. Přívody VN do obce jsou provedeny jako nadzemní, v zastavěném území je rozvod VN převážně podzemní. Síť NN je napájena přes 15 distribučních trafostanic 22/0,4 kV. Rozvod NN je v nové zástavbě podzemní, ve starší zástavbě dožívají některé úseky nadzemního rozvodu.

V celém území obce je vybudováno veřejné osvětlení.

Pro výpočet nárůstu potřeby elektrické energie byly použity výchozí hodnoty:

- instalovaný příkon na domácnost 11 kW, $\beta=0,3$
- instalovaný příkon na hektar výrobní plochy 30 kW, $\beta=0,5$
- součinitel soudobosti 0,3

Výpočtem vychází nárůst soudobého příkonu:

	soudobý příkon
Panenské Břežany (obec)	0,33
Celkem	0,33

Pro připojení rozvojových ploch jak s hlediska nárůstu příkonu, tak s hlediska přiměřené délky vedení NN není nutná výstavba nových trafostanic ve vlastní obci, v případě potřeby lze nárůst příkonu řešit posílením výkonu stávajících trafostanic.

Územní plán respektuje ochranná pásma elektrických vedení a stanic ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (§46, §98, odst.2):

Napětí a typ		Vzdálenost od krajních vodičů
nadzemní VVN do 400 kV včetně		20 m
nadzemní VVN do 220 kV včetně		15 m (20 m*)
nadzemní nad 1 kV do 35 kV včetně	(vodiče bez izolace)	7m (10 m*)
podzemní do 110 kV		1m
Typ stanice		Vzdálenost od hrany objektu
stožárové elektrické stanice		7m (10 m*)
kompaktní a zděné elektrické stanice		2m
vestavěné elektrické stanice		1m

*Podle ustanovení § 98odst. 2 energetického zákona (č. 458/2000 Sb.) se po nabytí účinnosti energetického zákona nezměnila ochranná pásma stanovená v elektroenergetice a teplárenství podle předchozích právních předpisů, platí tedy hodnoty podle zákona 79/1957 Sb., platného před rokem 1994 (uvedeny v závorce).

Energetika – zásobování zemním plynem

Zemní plyn je do obce dodáván VTL plynovodem ve správě GasNet ze směru od Neratovic. Plynovod je ukončen VTL regulační stanicí (areál bývalého VÚK je napojen přímo na VTL plynovod). Středotlaká

plynovodní síť, vycházející z regulační stanice pokrývá téměř celé zastavěné území kromě průmyslových objektů podél dálnice D8.

Objekty podél dálnice D8 jsou zásobovány VTL a STL plynovody ve správě Pražské plynárenské.

Odůvodnění návrhu řešení

Pro výpočet nárůstu potřeby plynu v návrhovém období byly použity tyto výchozí hodnoty :

- Specifická potřeba plynu pro domácnost (včetně vytápění a přípravy TUV): 1,5 m³/hod, 2000 m³/rok
- Specifická potřeba plynu pro výrobní plochy je uvažována podle obdobných návrhů na 1 ha plochy (konkrétní užití ploch nelze předem stanovit, nebude se však jednat o energeticky náročnou výrobu): 40 m³/hod, 80 000 m³/rok

Výpočtem vychází nárůst potřeby plynu:

	potřeba m ³ /hod	potřeba 1000 m ³ /rok
Panenské Břežany (obec)	150	200

Napojení rozvojových ploch nevyžaduje zásadní změny v plynovodním systému. Veškeré rozvody v obci budou provedeny jako středotlaké. Napojení rozvojových ploch, které všechny leží v dosahu stávající sítě, lze provést prodloužením stávajících plynovodů. Konkrétní vedení plynovodů bude upřesněno v dalších stupních projektové přípravy, přičemž budou respektovány zásady, uvedené v čl. d.2) Územního plánu.

Územní plán respektuje ochranná pásma plynovodů a plynárenských zařízení ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (§46, §98, odst.2):

<u>Zařízení</u>	<u>Vzdálenost od hrany</u>
Vysokotlaký plynovod ochranné pásmo	4 m
Vysokotlaký plynovod bezpečnostní pásmo	20 m
Středotlaký plynovod ochranné pásmo	1 m
Regulační stanice ochranné pásmo	4 m
Regulační stanice bezpečnostní pásmo	15 m

Vytápění

V území pokrytém plynovodní sítí se k vytápění využívá převážně zemní plyn. Zbývající část objektů je vybavena elektrickým vytápěním, nebo využívá pevná paliva.

Současný systém zůstane zachován, žádoucí je rozvoj vytápění s využitím obnovitelných a netradičních zdrojů tepla.

Telekomunikace

V celé obci je vybudována kabelová telefonní síť CETIN. Vzhledem k poklesu zájmu o pevné telefonní linky je současný stav vyhovující.

Rovněž za vyhovující lze považovat pokrytí území signálem všech tří mobilních operátorů.

V území je základnová stanice mobilního operátora a procházejí jím RR trasy CETIN a Českých radiokomunikací.

Současný stav vyhovuje i pro návrhové období, v územním plánu se nepředpokládají zásadní změny. Napojení rozvojových ploch bude provedeno rozšířením stávající sítě.

Územní plán nevymezuje nové plochy pro telekomunikační zařízení, u stávajících respektuje ochranná pásma podle Zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých

souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (podzemní komunikační vedení 1,5 m).

Odpadové hospodářství

Svoz komunálního směsného i tříděného odpadu zajišťuje firma FCC (dříve A.S.A.). V obci nejsou žádné veřejné skládky (je evidována pouze skládka v areálu býv. VÚK), veškerý odpad se odváží a zpracovává mimo území obce. Pravidelně je zajišťován i sběr velkoobjemového odpadu do přistavených kontejnerů. Nejbližší sběrný dvůr je v sousední obci Odolena Voda.

Současný systém odpadového hospodářství vyhovuje a zůstane zachován. V územním řízení budou vymezena místa pro nádoby na tříděný odpad tak, aby byla zachována docházková vzdálenost.

Občanské vybavení

Stávající občanská vybavenost je na základě průzkumů a schváleného zadání dostačující. V obci kromě dětského hřiště chybí jiné sportovní plochy, proto jsou tyto plochy v návrhu rozšířeny o zastavitelné plochy Z5, Z7, Z9.

Dle zadání byl také návrh rozšířen o další plochu Z3 na pozemcích ve vlastnictví obce a plochu Z14 na žádost vlastníka pozemku.

Veřejná prostranství

Současné plochy veřejných prostranství na správním území obce Panenské Břežany jsou velikostně a svou polohou vyhovující. Návrh ÚP nevymezuje nové plochy veřejných prostranství, v rámci navržených koridorů CNU3, CNU4, CNU5, CNU7, CNU8 však vzniknou nová veřejná prostranství, která budou sloužit zejména pro dopravní obsluhu pozemků.

k.5) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

(odůvodnění ke kapitole e) návrhu ÚP)

Návrh koncepce uspořádání krajiny

Na základě respektování vyhlášky č. 501/2006 Sb. byly na území obce vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití (WT, AZ, LE, NP a MN) jako základní krajinné plochy, které stabilizují a chrání uspořádání krajiny.

Součástí uspořádání krajiny jsou i překryvné prvky v podobě vymezených skladebných částí ÚSES, významných krajinných prvků a účelových komunikací, které prioritně územní plán chrání a případně rozvíjí za účelem zvýšení ekologické stability území, prostupnosti krajiny a jejího rekreačního využívání.

Z důvodu měřítka a obsahu územního plánu nelze navrhovat konkrétní krajinářská opatření, posilující stabilizované a navrhované krajinné funkce např. pro založení liniové zeleně, doplnění polních cest apod.

ÚSES

a) popis a odůvodnění navrhovaného řešení

Vymezení ÚSES jako nedílné součásti ÚP je provedeno v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, vyhláškou č. 395/1992 Sb. (§ 2) a stavebním zákonem.

Na území obce je navržen systém ekologické stability na regionální a lokální úrovni.

Na regionální úrovni vychází vymezení ÚSES ze závazných podmínek ZÚR Středočeského kraje, které definují rozsah skladebných částí ÚSES na regionální úrovni a požadavky na jejich upřesnění v územních plánech.

V souladu s právními předpisy a se zadáním je územním plánem vymezen ÚSES na lokální úrovni. Podkladem pro vymezení jsou Generel ÚSES, původní územní plán obce, Územní studie krajiny ORP a ÚAP správního obvodu ORP Brandýs nad Labem - Stará Boleslav aktualizované v roce 2020.

Z metodického hlediska je respektována Metodika vymezování územního systému ekologické stability (březen 2017, MŽP).

Regionální úroveň představuje **RBK 1132 Beckov-Kopeč**, jehož vymezení bylo převzato ze ZÚR Středočeského kraje a územním plánem upřesněno v souladu s požadavky ZÚR a metodiky MŽP. Na území obce je osa RBK vymezena v souladu s výše uvedenou metodikou v parametrech regionálního biokoridoru. Osa je na území obce rozdělena na dva úseky vložení lokálního biocentra **LBC 21**.

Lokální úroveň představují biocentra **LBC 20** a **LBC 21**, které byly vymezeny v generelu ÚSES z roku 1994 a ÚAP Brandýs nad Labem. Lokální biocentrum LBC 20 se nachází na okraji zastavěného území a tvoří ho plocha lesní a plocha přírodní. Dalším jsou lokální biokoridory, vymezené v generelu ÚSES z roku 1994 a ÚAP Brandýs nad Labem, které tvoří **LBK 9, LBK 19, LBK 20, LBK 36 a LBK 38**. Biokoridory jsou vedeny především na plochách přírodních a lesních, v jižní části je koridor LBK 9 veden na ploše veřejného prostranství - veřejné zeleně. Lokální biokoridor LBK 9 prochází jihozápadní částí území, v severní části vede podél dálnice D8, napojuje se dále na LBC 20 a přes zahrádkovou osadu vede na jih území, kde se napojuje na RBK 1132. Lokální biokoridor LBK 19 spojuje RBK 1132 a LBC 20 na severu území a je veden přes plochu lesní. Lokální biokoridor LBK 20 se nachází v severovýchodní části území a je tvořen pouze plochou přírodní. Lokální biokoridor LBK 36 je veden v západní části území podél Kojetického potoka a je napojen na RBK 1132, který dále kolem potoka pokračuje. Lokální biokoridor LBK 38 zasahuje do území v severozápadní části území přírodní plochou.

Interakční prvky nejsou vymezeny jako závazná část ÚSES. Tento krok je proveden v souladu s výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR poskytnutým k dotazu při řešení jiného ÚP. MMR ČR ve svém sdělení č.j. 3044/2013 / 2013-81 ze dne 28.1.2013 uvádí, že interakční prvky nemohou být závaznou částí ÚSES, neboť jejich závaznost nevyplývá z obecně závazného právního předpisu.

b) Zákres skladebných částí ÚSES v ÚP

Zákres skladebných částí ÚSES je v ÚP provedeno ve dvou úrovních:

- hranice skladebné části definuje rozsah území, na něž se vztahují podmínky pro zajištění a ochranu ÚSES, definuje její význam (biocentrum nebo biokoridor) a hierarchickou úroveň (lokální, regionální, nadregionální),
- specifikace využití formou vymezení plochy s rozdílným způsobem využití definuje cílový stav a potřebu změn k zajištění funkčnosti skladebné části (stav / návrh).

Tato forma zákresu jednoznačně informuje o rozsahu území, na něž se vztahují omezení vyplývající z ochrany a zajištění funkčnosti ÚSES a zároveň dává přehled o potřebě změn v území.

c) cílový stav skladebných částí ve vztahu k vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Cílový stav skladebných částí je definován v Návrhu ÚP v kap. E. 2. V grafické části jsou uvnitř hranic vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Vzájemný vztah cílového stavu a vymezení ploch je následující.

Cílový stav	Využití	Poznámka
-------------	---------	----------

Cílový stav	Využití	Poznámka
Přirozené druhy dřevin	plochy lesní (LE)	Přirozeně se vyvíjející stromové porosty s druhovým složením odpovídajícím původním lesním společenstvům s minimem zásahů (pouze nezbytná údržba- odstranění nepůvodních dřevin nebo stromů ohrožujících bezpečnost lidí ev. majetek).
Původní druhy dřevin	plochy přírodní (NP)	Navrácení původního druhového složení.
Revitalizace původního toku	vodní plochy a toky (WT)	Vodní toky s břehovými porosty, žádoucí je revitalizace k obnově přirozeného charakteru toku.

Tab. 6 Cílový stav skladebních částí ÚSES

Detaily k podmínkám změn a úprav využití, obhospodařování a údržby ploch skladebních částí ÚSES určí příslušný orgán ochrany přírody, tedy Odbor životního prostředí MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

d) omezení možnosti výstavby v plochách ÚSES

Návrh ÚP omezuje možnost umístění staveb, které obecně v nezastavěném území umožňuje §18, odst. 5 stavebního zákona ve skladebních částech ÚSES. Z výčtu uvedeného ve zmíněném právním ustanovení lze ve skladebních částech umístit pouze stavby pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury a pěších a cyklistických stezek a to za podmínky, že tyto stavby neomezí funkčnost prvku v systému.

V ploše ZO lze umístit pouze nezbytný mobiliář a herní prvky. Hřiště s umělým povrchem a trvalé stavby přípustné nejsou.

V ploše WT lze umístit pouze nezbytné vodohospodářské objekty.

Důvodem pro aplikaci tohoto ustanovení je zachování ekologické stability a funkčnosti skladebních částí ÚSES v souladu s právními předpisy, zejména se zákonem č. 114/1992 Sb. Zachování funkčnosti je obecnou podmínkou pro veškeré činnosti v plochách skladebních částí ÚSES.

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Podle § 63 má každý právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby.

ÚP Panenské Břežany respektuje stávající komunikace (silnice a účelové komunikace) zajišťující prostupnost krajiny, umožňuje ve stávajících i návrhových plochách ÚSES zřídit účelové komunikace a komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu. ÚP navrhuje nové účelové komunikaci pro propojení rozvojových ploch území obce.

Protierozní opatření

Návrh ÚP stanovuje preventivní ochranu před erozí, popř. vytvoření drobných protierozních opatření v místech vzniku erozí; z důvodu malého měřítka není součástí ÚP.

Vodní režim

V e východní části území obce pramení Kojetický potok, který dále protéká severovýchodním územím do obce Předboj. Prameny Kojetického potoka, tak jako jeho další části nezasahují do současně zastavěného území obce. Vodní toky a plochy jsou významnými krajinotvornými a ekostabilizačními prvky v území. Vodní plochy a toky jsou cenným základem pro regeneraci přírodních zdrojů, v jejich blízkosti se vyskytují poměrně zachovalé přírodní lokality.

ÚP nenavrhuje žádnou výstavbu u vodního toku, posiluje retenční schopnost krajiny ochranou přírodních ploch území (vymezení ÚSES, minimální rozšiřování zastavěného území) a ukládá

podmínku zasakovacích ploch v plochách bydlení. Zvláštní úpravy ani protipovodňová opatření nejsou na území stanovena. Zastavitelné plochy jsou umístěny více než 6 m od břehové čáry vodního toku. Vzdálenost 6 m od břehové čáry tak nebude trvalými nadzemními stavbami dotčena.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

K rekreaci a oddechu obyvatel jsou využívány především prostory kolem dětského hřiště, zámecký park horního zámku a přilehlé plochy veřejné zeleně. Územím neprochází žádná cyklotrasa ani cyklostezka. Obec Panenské Břežany je obklopena zemědělskou krajinou s menším podílem lesních pozemků a přírodních ploch. ÚP navrhuje nové prvky přírodních ploch pro zajištění funkčního systému ekologické stability. ÚP zajišťuje prostupnost území, povoluje vznik pěších tras v systému ÚSES.

Dobývání nerostů

Na území se nenacházejí žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území, sesuvná území ani poddolovaná území.

Na západním okraji katastru se nachází hranice ložiska nevyhrazeného nerostu-šterkopísku č. 5031401 Klíčany. Ložisko není návrhem nijak dotčeno, tudíž není nutné stanovovat podmínky k jeho ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

k.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

(odůvodnění ke kapitole f) návrhu ÚP)

ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití na základě vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb., s respektováním Standardu vybraných částí územního plánu.

kód plochy typ plochy

(§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.) PLOCHY BYDLENÍ

BI BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ

(§5 vyhl.č. 501/2006 Sb.) PLOCHY REKREACE

RI REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

(§6 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

OK OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ

OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT

(§7 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PP VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH

(Standart ÚP) PLOCHY ZELENĚ

ZU ZELENĚ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY

ZZ ZELENĚ – ZAHRADY A SADY

ZO ZELENĚ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

(§8 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

(§9 vyhl. č. 501/2006 Sb.) *PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY*

DS DOPRAVA SILNIČNÍ

DD DOPRAVA DRÁŽNÍ

(§10 vyhl. č. 501/2006 Sb.) *PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY*

TW VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

TE ENERGETIKA

(§11 vyhl. č. 501/2006 Sb.) *PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ*

VL VÝROBA LEHKÁ

VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

(§12 vyhl. č. 501/2006 Sb.) *PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ*

HX SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ

(§13 vyhl. č. 501/2006 Sb.) *PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ*

WT VODNÍ PLOCHY A TOKY

(§14 vyhl. č. 501/2006 Sb.) *PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ*

AZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(§15 vyhl. č. 501/2006 Sb.) *PLOCHY LESNÍ*

LE PLOCHY LESNÍ

(§16 vyhl. č. 501/2006 Sb.) *PLOCHY PŘÍRODNÍ*

NP PLOCHY PŘÍRODNÍ

(§17 vyhl. č. 501/2006 Sb.) *PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ*

MN PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- Plochy zeleně jsou definovány na základě potřeby vymezit řešeném území plochy s vysokým podílem zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách; přírodní a uměle založenou zeleň; plochy vyhrazené zeleně, nezahrnuté do ploch občanské vybavenosti, historických zahrad, apod., což umožňuje metodika standardu ÚP, která je od roku 2019 doporučeným standardem pro zpracování ÚP a odstraňuje nedostatek vyhlášky č.501/2006 Sb., která tento typ plochy taxativně neuvádí.

Stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §4 až §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vyplývá z metodiky Krajského úřadu Středočeského kraje (tím je vyhověno požadavku §3 vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. na zdůvodnění).

Pro jednotlivé podmínky využití platí :

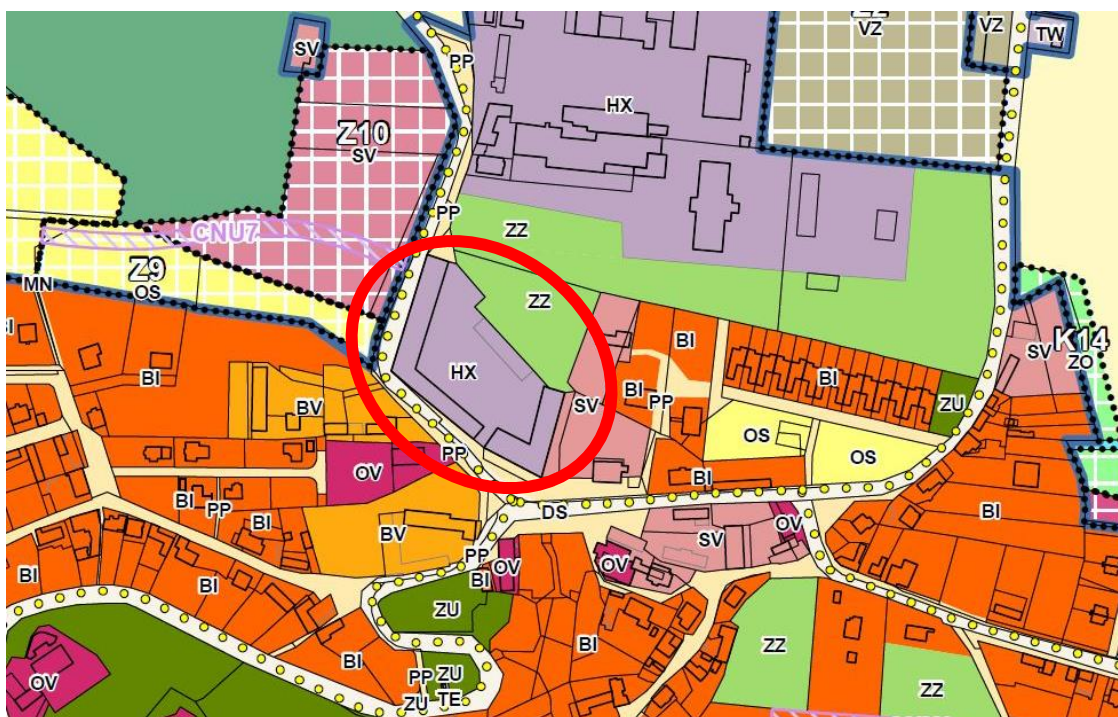
- ❑ hlavní využití – představuje typickou požadovanou formu využití s předpokladem jejího převažujícího podílu v dané ploše;
- ❑ přípustné využití – představuje doplňkové funkční využití k hlavnímu způsobu využití, přičemž za „související“ infrastrukturu a způsob využití se pokládají ty funkce a stavby, které souvisejí s funkcí hlavní;
- ❑ nepřípustné využití – není zcela úplným výčtem nepřípustných funkcí a staveb, neboť směrodatné je hlavní a přípustné využití a vše ostatní je nepřípustné, či podmíněně přípustné. V položce nepřípustné využití jsou uvedeny podskupiny druhů staveb a funkcí vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném (ev. hlavním) využití;
- ❑ podmíněně přípustné využití – v uvedené položce jsou specifikovány stavby či funkce, které je možno povolit jen při splnění podmiňujících skutečností – všeobecně je v územním plánu stanoveno, že podmínkou pro podmíněně přípustné využití je doporučující vyjádření úřadu územního plánování na základě předložené studie ověřující soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování;

- podmínky plošného a prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu – v této položce je soustředěno ošetření míry využití území a hmotově prostorových aspektů funkčního využití:
 - max. index zastavěnosti území – maximální podíl zastavěné plochy k celkové výměře pozemku;
 - min. index zeleně – minimální podíl zeleně vč. pěstební ploch k celkové výměře pozemku;
 - výšková regulace je stanovena počtem nadzemních podlaží či absolutní hodnotou.

Stanovení podmínek vychází z podmínek úplného znění ÚPO Panenské Břežany po změně č. 4. Dále jsou podmínky stanoveny na základě provázanosti s územními plány okolních obcí, průzkumu a charakteru území, požadavky zadání. Byly následně upraveny po společném jednání a veřejném projednání na základě stanovisek, připomínek a námitek. Nutností při nové výstavbě je stanoveno zejména respektování výškové hladiny a charakteru zástavby.

Obec Panenské Břežany má historické prameny k roku 1441, kde je datována místní tvrz. Území dominuje dodnes návrší horního zámku a zámeckého parku a historicky jej ovlivňuje také areál dolního zámku, který je však v dnešní době součástí areálu výrobních hal a skladů, kterým je obestavěn a jeho architektonická hodnota tak v tomto průmyslovém charakteru staveb není v okolí patrná. Přítomnost zámku připomíná zachovalá osa na zámek s chátrající branou u ulice Hlavní. Územní obce se vyznačuje zejména převažujícím charakterem taškových krytin a sedlových střech, a to zejména v historické zástavbě vesnických hospodářských stavení v centru obce. Tento charakter však v převážné míře navazuje v celém obytném území obce. Charakteristickým a původním prvkem je také tradiční tvar staveb – obdélníkový půdorys, nevýrazné barvy fasád a oblast bez výrazných stavebních dominant (mimo areál horního zámku, který je historickou, kulturní a vizuální dominantou území).

Plochy HX smíšené výrobní jiné jsou vymezeny v severovýchodní části zastavěného území, na území Dolního zámku a v ploše bývalého statku nacházející se u ulice Hlavní v přímé návaznosti na náves. Plocha Dolního zámku je rozdělena na severní a jižní část pro zajištění ochrany urbanistické hodnoty osy budovy zámku a vstupní brány a parkového charakteru území a oddělení severní, dnes již výrobní, části území.



Obr. 4 Umístění tzv. „bývalého statku“ v rámci obce

Pro plochu Z14 se ve funkčním využití OK Občanské vybavení komerční stanovují specifické podmínky, které vycházejí ze zastavovací studie projektu Vans Centre s.r.o. na návrh areálu autobazaru. Plocha respektuje obecně stanovené podmínky pro plochu OK, které však více zpřesňuje a rozčleňuje tak, aby nebyla plocha zastavěna jednou velkorozměrnou halou, ale aby byla rozčleněna více stavbami v menší velikosti. Hlavními stavbami se rozumí budova autoservisu, provozní budova s administrativou apod., vedlejšími stavbami se rozumí budovy skladů, myčky a jiné přidružené provozy.



Obr. 5 Výřez ze zastavovací studie projektu Vans Centre s.r.o.

U ploch BI, BV, SV a OV jsou stanoveny podrobnější plošné a prostorové regulace na základě znění platného územního plánu obce Panenské Břežany, ve kterém byla tato regulace součástí a zároveň na základě stanoviska Odboru územního rozvoje a památkové péče KÚ SK, ze dne 5.11.2009 k návrhu změny č. 2 územního plánu, na které se odkazuje stanovisko Odboru životního prostředí a zemědělství KÚ SK ze dne 25.11.2019. Stanovisko upozorňuje na převzetí opatření z dřívějšího stanoviska zejména k obytným plochám, kde je podmínkou stanovit v plochách obytných podrobnou plošnou a prostorovou regulaci, která zaručí venkovský charakter výstavby.

U rekreačních ploch RI byla max. velikost hlavní stavby stanovena na základě průzkumu velikosti stávajících staveb rekreačních objektů v lokalitě. Většina staveb se pohybuje kolem 60 m², největší stavba pro rodinnou rekreaci má zastavěnost 82 m². Žádná stávající stavba pro rodinnou rekreaci tudíž nepřekračuje ani se neblíží stanovenému limitu. Zároveň je typické, že stavby pro rodinnou rekreaci jsou stavby výrazně menší velikosti a zastavěnosti než stavby pro bydlení, jelikož nevyžadují větší prostorové a technické požadavky. Pro zachování charakteru oblasti a zároveň charakteru přechodu do volné krajiny tak bylo nutné stanovit maximální zastavěnost pozemku. Obec nemá zájem o transformaci území na trvalé bydlení s ohledem na nevyhovující dostupnost veřejné infrastruktury a na hygienu prostředí spojenou se silničním provozem na dálnici D8, proto je lokalita vhodná pouze pro krátkodobý pobyt.

Územní plán stanovuje maximální počet bytových jednotek u ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných na základě kapacit veřejné infrastruktury obce, která není schopna pojmout velký nárůst nových bytů.

k.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(odůvodnění ke kapitole g) návrhu ÚP)

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace byly vymezeny na základě ustanovení § 2, odst. 1, bodů k), l), m) a dále § 170 stavebního zákona a novely č. 350/2012 Sb.

ÚP vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby (VPS):

KÓD VPS	Katastrální území	Zdůvodnění
VO1	Panenské Břežany	plocha vymezena ve veřejném zájmu pro zajištění rozvoje občanského vybavení; vymezeno na základě požadavků ze zadání ÚP
VO2	Panenské Břežany	plocha vymezena ve veřejném zájmu pro zajištění rozvoje občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
VO3	Panenské Břežany	plocha vymezena ve veřejném zájmu pro zajištění rozvoje občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
VD3	Panenské Břežany	koridor pro umístění místní komunikace pro zajištění dopravní obsluhy ploch bydlení v zastavěném území; vymezen ve veřejném zájmu na základě zajištění prostupnosti zastavěného území
VD4	Panenské Břežany	koridor pro umístění místní komunikace pro zajištění dopravní obsluhy zastavitelných ploch bydlení; vymezen ve veřejném zájmu na základě zajištění prostupnosti zastavitelných ploch
VD5	Panenské Břežany	koridor pro umístění místní komunikace vymezen ve veřejném zájmu pro zajištění dopravní obsluhy ploch rekreace zastavěného území
VD6	Panenské Břežany	koridor pro umístění místní komunikace pro zajištění dopravní obsluhy zastavitelných ploch bydlení; vymezen ve veřejném zájmu na základě zajištění prostupnosti zastavitelných ploch
VD7	Panenské Břežany	koridor pro umístění místní komunikace pro zajištění dopravní obsluhy zastavitelných ploch občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení; vymezen ve veřejném zájmu na základě zajištění prostupnosti zastavitelných ploch
VD8	Panenské Břežany	koridor pro umístění místní komunikace pro zajištění dopravní obsluhy stabilizovaných ploch pro bydlení a plochy územní rezervy. Koridor byl vymezen na základě připomínky určeného zastupitele k veřejnému projednání.
VD-D201	Panenské Břežany	koridor pro umístění vysokorychlostní tratě Praha – Drážďany, vymezený ve veřejném zájmu na základě nadřazené dokumentace aktualizací PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje
WD1	Panenské Břežany	koridor pro umístění cyklostezky CS2 pro zajištění propojení území cyklistickou dopravou
WD2	Panenské Břežany	koridor pro umístění cyklostezky CS1 pro zajištění propojení území cyklistickou dopravou

Tab. 7 Veřejně prospěšné stavby k vyvlastnění

ÚP vymezuje tato veřejně prospěšná opatření (VPO):

KÓD VPO	katastrální území	Zdůvodnění
---------	-------------------	------------

KÓD VPO	katastrální území	Zdůvodnění
VR1	Panenské Břežany	vymezení plochy veřejně prospěšného opatření ke zvyšování retenčních schopností na přechodu ploch bydlení a volné krajiny
VR3	Panenské Břežany	vymezení plochy veřejně prospěšného opatření ke zvyšování retenčních schopností na přechodu ploch bydlení a volné krajiny
VR4	Panenské Břežany	vymezení plochy veřejně prospěšného opatření ke zvyšování retenčních schopností na přechodu ploch rekreace a volné krajiny
VR6	Panenské Břežany	vymezení plochy veřejně prospěšného opatření ke zvyšování retenčních schopností na přechodu ploch zastavěného území a zastavitelných ploch a volné krajiny
VU1	Panenské Břežany	k zajištění funkčnosti ÚSES – RBK 1132 ve veřejném zájmu z důvodu obecné ochrany přírody a krajiny
VU2	Panenské Břežany	k rozšíření prvku ÚSES – LBC 21 ve veřejném zájmu z důvodu obecné ochrany přírody a krajiny
VU3	Panenské Břežany	k vymezení prvku ÚSES – LBK 36 ve veřejném zájmu z důvodu obecné ochrany přírody a krajiny
VU4	Panenské Břežany	k vymezení prvku ÚSES – LBK 20 ve veřejném zájmu z důvodu obecné ochrany přírody a krajiny
VU6	Panenské Břežany	k vymezení prvku ÚSES – LBK 9 ve veřejném zájmu z důvodu obecné ochrany přírody a krajiny

Tab. 8 Veřejně prospěšná opatření k vyvlastnění

k.8) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

(odůvodnění ke kapitole h) návrhu ÚP)

ÚP vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby (VPS):

KÓD VPS	Katastrální území	Zdůvodnění	Předkupní právo pro
WD 1	Panenské Břežany	koridor pro umístění cyklostezky CS2 pro zajištění propojení území cyklistickou dopravou	Obec Panenské Břežany
WD 2	Panenské Břežany	k umístění navržené cyklostezky CS1	Obec Panenské Břežany

Tab. 9 Veřejně prospěšné stavby pro předkupní právo

k.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

(odůvodnění ke kapitole i) návrhu ÚP)

Stanovení kompenzačních opatření není požadováno, neboť byl již ve fázi pořizování návrhu zadání ÚP vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, jelikož se na území prvky Natura 2000 nenachází.

k.10) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

(odůvodnění ke kapitole j) návrhu ÚP)

ÚP vymezuje níže uvedené plochy územních rezerv ve správním území obce Panenské Břežany z důvodu ochrany možného budoucího využití za předpokladu, že dojde v uvedených plochách ke změně územního plánu a zdůvodnění potřeby jejich změny.

kód plochy	Index typu plochy	popis možného budoucího využití	dotčená k.ú.	důvod vymezení
R2	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Panenské Břežany	Budoucí potřeba navýšení ploch pro bydlení vycházející částečně z navrženého rozvoje vymezeného v právním stavu po změně č. 2 ÚPO.
R5 (DS201)	DS	DOPRAVA SILNIČNÍ	Panenské Břežany	Koridor pro rozšíření dálnice D8 ve vzdálenosti 20 m vně od tělesa dálnice tam, kde je to umožněno je vymezen na základě stanoviska Ministerstva dopravy, čj. 771/2019-910-UPR ze dne 22.11.2019. Plocha rezervy je vymezena v návaznosti na koncept sousední obce Odolena Voda, kde je plocha vymezena jako DS 201.

Tab. 10 Územní rezervy

k.11) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

(odůvodnění ke kapitole k) návrhu ÚP)

ÚP neukládá na území obce zpracovat územní studii. Územní studie byly na základě projednání územního plánu zrušeny jako nepotřebné. Během projednávání územního plánu došlo k díky rozparcelování pozemků zastavitelných ploch k vymezení jasné koncepce zastavění.

k.12) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

(odůvodnění ke kapitole l) návrhu ÚP)

ÚP vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu **RP2** na žádost, a to z důvodu zajištění ochrany hodnot v území spojené především s hodnotami kulturní krajiny před vstupem do areálu Dolního zámku, což je ve veřejném zájmu.

Regulační plán RP2 stanoví podrobnější podmínky využití území také s ohledem na požadavek obce zpřístupnit ze silnice III. třídy pozemky obce, kde se konají kulturní a společenské akce. Dále budou stanoveny podmínky pro ochranu stávající zeleně a retenční schopnosti v území.

Dalším důvodem pro nutnou podrobnější regulaci území je vymezení funkčních ploch pro veřejná prostranství a především ploch bydlení.

ÚP vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu **RP3** z podnětu, na základě požadavku obce, a to z důvodu ochrany přírodních, kulturních, historických a civilizačních hodnot na území obce, vymezení funkčních ploch smíšených výrobních jiných doplněných o obslužné sítě a plochy zeleně. Podmínka regulačního plánu je vymezena zejména z důvodu stanovení koncepce a charakteru území jejíž součástí je kulturní hodnota Dolního zámku a zachování této hodnoty jako dominanty území.

U regulačních plánů na žádost se nestanovují lhůty pro jejich pořízení.

k.13) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

(odůvodnění ke kapitole m) návrhu ÚP)

Návrh ÚP respektuje požadavky na obsah vyplývající ze schváleného zadání a vyhlášky č. 500/2006 Sb.

I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je vymezeno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Zastavitelné plochy byly vymezeny na základě požadavků vlastníků pozemků, vlastníků či správců technické infrastruktury a v souladu se stanovisky dotčených orgánů. Navržená koncepce rozvoje území zabezpečuje rozvoj urbanizace v kontextu požadavků na ochranu stávajících hodnot území, zásady optimalizace podmínek kontinuálního a vyváženého rozvoje sídla a jeho urbanistické struktury v harmonickém celku ploch zastavěných a zastavitelných na jedné straně a nezastavitelných na straně druhé. Celé území se bude rozvíjet na návrhových plochách v kontinuální vazbě na stávající osídlení dle regulačních podmínek a limitů využití území stanovených v Územním plánu Panenské Břežany.

Tabulka vývoje počtu domů a obyvatel v období 2008 – 2019

Panenské Břežany	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
počet dokončených bytů	1	3	-	1	4	2	2	2	1	2	5	2
změna počtu obyvatel	13	-9	16	-6	1	2	6	16	-3	11	11	4

Tab. 11 Vývoj počtu domů a obyvatel dle czso.cz

Tabulka vývoje počtu domů a obyvatel v období 2020 – 2021

Panenské Břežany	2020	2021
počet dokončených bytů	5	2
změna počtu obyvatel	4	13

Tab. 12 Vývoj počtu domů a obyvatel dle czso.cz

Potřeba zastavitelných ploch pro období 2022-2042:

požadavky vyplývající z demografického vývoje (zdroj: czso.cz)

počet obyvatel k 31.12.2021 = 621 obyvatel

průměrný roční přírůstek obyvatel za posledních 10 let = 6,5 obyvatel

cílový počet obyvatel rok 2042 = 751 obyvatel

celkem za návrhové období = 130 obyvatel

požadavky vyplývající z nechtěného soužití = 0

potřeba bytů 2022-2042 = 43 BYTŮ

proluky ... cca 17 RBYTŮ

potřeba 2022-2042 celkem = 26 BYTŮ

Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení: $26 \cdot 1\,000\text{ m}^2 = 26\,000\text{ m}^2$

Výpočtová potřeba zastavitelných ploch celkem ... 2,6 ha

Zastavitelné plochy vymezené návrhem územního plánu 18,5 ha

z toho plochy pro bydlení a smíšené obytné 8,7 ha

tj. 2022-2042 celkem = 87 BYTŮ cca 261 obyvatel...cca 43% rozvoj

Navržené rozvojové plochy pro bydlení výrazně překračují potřebu zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, respektují založenou urbanistickou strukturu obce a **zastavitelné plochy vymezené v dosud platné ÚPD obce**. Zastavitelné plochy byly navrženy tam, kde již jsou v současné době vydána pravomocná územní rozhodnutí, popř. stavební povolení

dle platné územně plánovací dokumentace a dále v návaznosti na stávající zástavbu tam, kde je připravena TI a byla řádně projednána s příslušnými dotčenými orgány.

Nepříměřený rozvoj obce je redukován také snížením počtu bytových jednotek na jeden rodinný dům. **Rozsah rozvojových ploch je úměrný předpokládanému rozvoji obce a jejímu umístění na okraji hl. m. Prahy (PÚR ČR, ZÚR SK).**

Navržený rozvoj nepředpokládá výrazné zásahy do veřejných financí a náklady na zkapacitnění veřejné infrastruktury. Veškeré náklady spojené s případným nezbytným zkapacitněním veřejné infrastruktury musí jít k tíži stavebníků nebo se musí hledat alternativní řešení lokálního charakteru či úspor.

kód plochy nebo koridoru	Index typu plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a standardu ÚP	orientační výměra [ha]	Převzato z ÚPO a jeho změn
Z1	VZ	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba	0,6733	nový návrh
Z2	VZ	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba	2,7668	ÚPO
Z3	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura	0,9806	ÚPO
Z4	BI	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské OBČANSKÉ VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení	4,4605	ÚPO
Z5	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení	1,5995	ÚPO
Z6	BI	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	1,0512	ÚPO
Z7	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,7664	ÚPO
Z9	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,7340	ÚPO
Z10	SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	1,7134	ÚPO
Z11	BI	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	1,1360	ÚPO
Z13	BI	BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské	0,3599	ÚPO
Z14	OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ	1,8801	ÚPO
Z16	VL	VÝROBA LEHKÁ	0,3732	Částečně ÚPO
Celkem BI+SV			8,7210	
Celkem			18,4949	

Tab. 13 Zastavitelné plochy – výměra

Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch je stanoveno v kapitole k.3). Původní územní plán vymezoval velké množství zastavitelných ploch, které **tento nový územní plán redukoval** a přednost tak dostala ochrana ZPF, kdy byly především navrženy plochy mimo I. a II. třídy ochrany ZPF.

m) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Návrh ÚP respektuje územně plánovací podklady (ÚAP kraje a ORP, ÚS) a vydané územně plánovací dokumentace sousedních obcí. Návrh urbanistické koncepce, koncepce krajiny, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce ochrany a rozvoje hodnot je koordinován ve vazbě na využívání území sousedních obcí, Středočeského kraje a hlavního města Praha.

Seznam sousedních obcí:

Název obce	Kraj	ORP
Předboj	Středočeský	Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Bašť	Středočeský	Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Klíčany	Středočeský	Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Odolena Voda	Středočeský	Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Veliká Ves	Středočeský	Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Tab. 14 Sousední obce

V rámci sídelní struktury je obec Panenské Břežany malým sídlem bez významné občanské vybavenosti, závislé na službách a pracovních příležitostech hlavního města Prahy. Tato vazba je patrná z převažující funkce bydlení a dopravy v území.

Návrh územního plánu posiluje dopravní vazby na sousední obce s preferencí veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy.

Návrh ÚP vymezuje ÚSES v koordinaci se sousedními obcemi a návrhové parametry skladebných částí odpovídají minimální požadavkům dle metodických pokynů pro navrhování ÚSES.

n) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Vyhodnocení splnění zadání je uvedeno v následující tabulce:

POŽADAVEK ZADÁNÍ	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ
a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.	ÚP respektuje obecné celorepublikové priority dané PÚR ČR. Během zpracování ÚPD byly vydány aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 s účinností k 1.9.2021. ÚP respektuje všechny tyto aktualizace. - ÚP v rámci PÚR ČR respektuje rozvojovou oblast OB1, specifickou oblast SOB9 a trasu VR 1, respektuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v PÚR. - ÚP v rámci ZÚR SK respektuje vymezení koridoru VRT a vedení 400kV. ÚP plně respektuje požadavky vyplývající ze ZÚR. - Z ÚAP nevyplývají žádné specifické požadavky. - Změny využití území a nové zastavitelné plochy byly prověřeny a v odůvodněných případech zapracovány.
a.1. Požadavky na urbanistickou koncepci zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch. - Politika územního rozvoje - Zásady územního rozvoje - Územně analytické podklady - Podněty vlastníků pozemků a další záměry	
a.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn. - veřejná dopravní infrastruktura - veřejná technická infrastruktura	Územní plán respektuje požadavky na řešení veřejné infrastruktury. - ÚP vymezuje koridor VRT z požadavků PÚR, ZÚR SK a ÚAP. Doplnuje systém dopravní infrastruktury o nové pozemní komunikace ve formě koridorů a o nové propojení prostřednictvím navržených tras účelových komunikací. - Koncepce technické infrastruktury je založena na změnách v systémech zvyšující kvalitu, bezpečnost a dostatečnou kapacitu. Prioritně jsou nové trasy a zařízení navrhovány ve veřejných prostranstvích. Koordinace TVÚ respektuje požadavky ČSN 736005.
a.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.	ÚP respektuje požadavky na koncepci uspořádání krajiny. Nové zastavitelné plochy respektují kulturní památky a další cenné kulturní a přírodní hodnoty. ÚP respektuje podmínky ochrany PUPFL a ZPF, především ochranu BPEJ I. a II. třídy.
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na	ÚP respektuje požadavek na vymezení koridoru VRT a upřesnění koridoru pro vedení 400kV, který vymezuje jako

POŽADAVEK ZADÁNÍ	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ
stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.	koridor CNZ-VRT a plochu VPS VD-D201.
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.	ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, uvedená v částech g) pro účely vyvlastnění. ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby uvedené v části h) pro účely předkupního práva. Vymezení VPS a VPO – viz. výkres I.3. ÚP respektuje požadavky zadání na vymezení VPS a VPO.
d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.	ÚP respektuje požadavky zadání, vymezuje podmínku zpracování regulačního plánu na plochu u Dolního zámku. Podmínky územní studie byly na základě společného a veřejného projednání redukovány, územní plán po společném jednání a veřejném projednání nevymezil potřebu prověření území územními studiemi.
e) Požadavek na zpracování variant řešení.	Zpracování variant řešení není požadováno z důvodu jednoznačnosti návrhu řešení.
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.	ÚP respektuje požadavky zadání.
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.	ÚP respektuje požadavky zadání. V blízkosti předmětné lokality se nenachází prvky Natura 2000.

Tab. 15 Vyhodnocení požadavků zadání

ÚP respektuje požadavky dotčených orgánů uplatněných při procesu pořizování zadání.

o) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán nevymezuje žádné stavby ani opatření nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

p) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

p.1) zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF je graficky znázorněno ve výkrese předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu II.3, který je součástí odůvodnění ÚP.

Vyhodnocení bylo zpracováno na základě zákona č. 334/1992 Sb. a vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Níže uvedená tabulka zobrazuje výčet jednotlivých předpokládaných záborů ZPF.

Označení plochy/ koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z4	BI	4,4605	0,0000	1,5744	0,0000	2,8861	0,0000	0,0000	-	-	-	ANO
Z6	BI	1,0512	0,0000	0,0000	0,0000	1,0509	0,0003	0,0000	-	-	-	-
Z13	BI	0,3599	0,0000	0,0000	0,0000	0,3599	0,0000	0,0000	-	-	-	-
Σ BI		5,8716	0,0000	1,5744	0,0000	4,2969	0,0003	0,0000				
Z10	SV	1,7134	0,0000	0,0000	1,7134	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-
Σ SV		1,7134	0,0000	0,0000	1,7134	0,0000	0,0000	0,0000				
Z3	OV	0,9806	0,9806	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-	ANO	-	-
Σ OV		0,9806	0,9806	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
Z14	OK	1,8801	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,8801	0,0000	-	-	-	-
Σ OK		1,8801	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,8801	0,0000				
Z5	OS	0,6694	0,0000	0,0000	0,6694	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-
Z7	OS	0,7250	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,7250	0,0000	-	-	-	-
Z9	OS	0,7340	0,0000	0,0000	0,7340	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-
Σ OS		2,1284	0,0000	0,0000	1,4034	0,0000	0,7250	0,0000				
Z16	VL	0,3391	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3391	0,0000	-	ANO	-	-
Σ VL		0,3391	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3391	0,0000				
Z1	VZ	0,6733	0,0000	0,0000	0,2083	0,0000	0,4650	0,0000	-	-	-	-
Z2	VZ	2,7668	0,0000	1,0907	1,6761	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	ANO
Σ VZ		3,4401	0,0000	1,0907	1,8844	0,0000	0,4650	0,0000				
K4	ZO	0,9799	0,0000	0,0000	0,0000	0,9799	0,0000	0,0000	-	-	-	-
K5	ZO	0,7877	0,0000	0,0000	0,0000	0,7877	0,0000	0,0000	-	-	-	-
K8	ZO	0,6464	0,0000	0,3889	0,0000	0,2575	0,0000	0,0000	-	-	-	-
K13	ZO	0,6780	0,6132	0,0648	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-	ANO	-	-
K14	ZO	0,2091	0,0000	0,2091	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-	ANO	-	-
K16	ZO	0,1788	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1788	0,0000	-	-	-	-
Σ ZO		3,4799	0,6132	0,6628	0,0000	2,0251	0,1788	0,0000				
K15	WT	1,0012	0,0000	1,0012	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-	ANO	-	-
Σ WT		1,0012	0,0000	1,0012	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
K2	NP	11,4976	2,5328	6,1609	2,5406	0,2633	0,0000	0,0000	-	ANO	-	-
K3	NP	0,2017	0,0000	0,0000	0,0000	0,0274	0,1743	0,0000	-	-	-	-

K7	NP	1,9624	1,9624	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-
K9	NP	0,9559	0,0000	0,0000	0,0000	0,9559	0,0000	0,0000	-	-	-	-
K10	NP	2,5768	2,4317	0,1451	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-	ANO	-	-
K11	NP	2,3346	0,0000	0,0000	0,0800	0,0000	2,2546	0,0000	-	-	-	-
K12	NP	1,0916	0,0000	0,0000	0,0000	1,0916	0,0000	0,0000	-	-	-	-
Σ NP		20,6206	6,9269	6,3060	2,6206	2,3382	2,4289	0,0000				
Plochy Σ		41,4550	8,5207	10,6351	7,6218	8,6602	6,0172	0,0000				
CNU3	DI	0,1429	0,0000	0,1429	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-
CNU4	DI	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CNU5	DI	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CNU7	DI	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CNU8	DI	0,1016	0,0212	0,0804	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-
CNZ-VRT (**30 %)	DI	28,1062	4,4694	3,7711	3,6476	3,8396	12,3785	0,0000	-	ANO	-	-
Koridory Σ		28,3507	4,4906	3,9944	3,6476	3,8396	12,3785	0,0000				
Zábor ZPF celkem		69,8057	13,0113	14,6295	11,2695	12,4998	18,3957	0,0000				

Tab. 16 Předpokládané zábory ZPF – plochy změn

* koridory CNU4, CNU5, CNU7 jsou vyhodnoceny v rámci zastavitelných ploch (Z4, Z7, Z9, Z10, Z14), jejichž jsou součástí.

** V této fázi není specifikována přesná šíře a trasa stavby VRT, z toho důvodu je koridor vymezen v šíři 300m. Plocha záboru však nebude dosahovat těchto rozměrů, proto je předpokládána šíře dočasného i trvalého záboru stanovena na 80m. Pro vyhodnocení záboru koridoru je tedy bráno orientačně 30% z celkové plochy koridoru.

Druhy pozemků k.ú. Panenské Břežany	Celková výměra pozemků (ha)	579,15
	Orná půda (ha)	424,61
	Chmelnice (ha)	-
	Vinice (ha)	-
	Zahrady (ha)	31,70
	Ovocné sady (ha)	0,29
	Trvalé travní porosty (ha)	10,21
	Zemědělská půda (ha)	466,81
	Lesní půda (ha)	62,81
	Vodní plochy (ha)	2,00
	Zastavěné plochy (ha)	9,65
	Ostatní plochy (ha)	37,89

Tab. 17 Statistické údaje ke dni 02.05.2021 (zdroj: cuzk.cz)

Zábor zemědělské půdy (včetně koridorů dopravní infrastruktury a plochy změn v krajině) tvoří cca 69,8 ha tj. **14,95 %** z celkové výměry zemědělské půdy (466,81 ha). Do tohoto záboru je však započítán koridor VRT, jehož zábor je vypočten odhadem a je v něm zahrnut jak dočasný tak trvalý zábor. Jedná se tedy o hrubý odhad, jelikož přesná trasa a šířka stavby není dosud známá. Zábor zemědělské půdy rozvojových ploch a ploch změn v krajině (bez koridorů) tvoří cca 41,5 ha tj. **8,88 %** z celkové výměry zemědělské půdy.

Větší rozvoj obce a tím i zábor zemědělské půdy je akceptovatelný vzhledem k umístění obce v OB1.

V dalším stupni správního řízení bude zohledněn požadavek na zamezení vodní eroze a zamezení zhoršení odtokových poměrů v území.

U pozemků s I. a II. třídou ochrany ZPF se žádá orgán ochrany ZPF o povolení záborů z důvodu navržené celkové koncepce rozvoje území, s respektem k místním hodnotám, prostorovým podmínkám, organizaci ZPF, systému dopravy a technické infrastruktury.

Obec Panenské Břežany má rozsáhlé plochy půdy I. třídy ochrany ve východní části obce, zejména podél Kojetického potoka. Půdy II. třídy ochrany se nacházejí především ve východní části obce. Zastavěné území obce tvoří především půdy IV. třídy ochrany. Pro zajištění rozvoje obce v návaznosti na stávající zastavěné území je nezbytné předpokládat zábor ZPF na I. a II. třídy ochrany. Zábor zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany ZPF rozvojovými plochami a plochami změn v krajině (bez koridorů) je cca 19,14 ha, což tvoří cca 3,46 % celkové výměry zemědělské půdy (466,81 ha).

Část plochy Z11 není vyhodnocena, jelikož se jedná o druh pozemku ostatní plocha, který není zemědělským půdním fondem.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

ÚP vymezuje stávající funkční plochy zemědělské výroby a navrhuje jejich možná rozšíření o plochy Z1 a Z2.

Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

Řešené území je intenzivně zemědělsky využíváno. Z celkové rozlohy řešeného území představuje dle ČSÚ zemědělská půda cca 81 % (z toho podíl orné půdy činí 91 %). Půdy jsou vystaveny vodní erozi. Erozi snižují dřeviny podél polních cest a vodního toku. Zachování této zeleně je důležité. Návrh ÚP

posiluje protierozní opatření návrhem přírodních ploch v návaznosti na zastavěné, popř. zastavitelné území.

p.2) pozemky určené k plnění funkce lesa

Správní území obce se vyznačuje nízkou lesnatostí. Pozemky určené k plnění funkcí lesa zaujímají pouze 62,81 ha tedy necelé 11% rozlohy zájmového území. Podíl lesů je na správním území obce Panenské Břežany ve srovnání s republikovým průměrem podprůměrný (průměr ČR téměř 34 %). Dle zákona o lesích č. 289/1995 Sb. jsou na území obce evidovány lesy hospodářské.

Návrhem ÚP nedochází k záboru PUPFL. Návrh ÚP respektuje pásmo 50 m od okraje lesa a zachovává přístupové cesty k PUPFL.

p.3) investice do půdy

V řešeném území se nacházejí rozsáhlé plochy investic do půdy (areály odvodnění a odvodňovací zařízení). Do těchto lokalit zasahují rozvojové plocha Z3 a plochy změn v krajině K2, K10, K13, K14, K15 a koridor CNZ-VRT.

q) rozhodnutí o námitkách, jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek**Vyhodnocení připomínek doručených ke společnému jednání:****P01** – Dita Lisáková, K Dolínku 234 Panenské Břežany, doručeno dne 18. 11. 2019

Citace: „Uplatňuji tímto připomínku proti druhu plochy VL VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl tykající se pozemků parc. č. 165/2, 165/3, 165/4 a st. 393 v k. ú. Panské Břežany, obec Panenské Břežany. Na výše jmenovaných parcelách se nachází drobná řemeslná výroba vestavných skříní. Při zadání návrhu Územního plánu obec požadovala zařazení do ploch druhu VD výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba, z důvodu zabránění nežádoucího budoucího využití jiným způsobem. Navrhovaný druh plochy lehký průmysl není pro blízkost okolních ploch pro bydlení proto vhodný a je lepší tuto plochu zařadit do druhu VD výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba, která odpovídá stávajícímu stavu využití.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 165/2, 165/3, 165/4 a st. 393 v k. ú. Panenské Břežany do ploch VD VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – drobná a řemeslná výroba.“

Vyhodnocení: Podmínky využití území pro plochy VL – výroba a skladování – lehký průmysl budou upraveny dle podmínek uvedených v platné územně plánovací dokumentaci obce, které byly v rámci projednání Změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany dohodnuty – viz níže:

(1) Určené využití

- a) soustřeďování nových staveb pro výrobu a skladování, zvláště těch, které nelze umístit v blízkosti bydlení,*
- b) zemědělské stavby,*
- c) prodej stavebnin, řemeslná výroba apod.,*
- d) komerční občanská vybavenost a služby,*
- e) příslušné komunikace, parkovací a garážové plochy,*
- f) příslušné sítě technického vybavení jako trafostanice, regulační stanice, úpravny vod, odlučovače apod.*

(2) Přípustné využití

- a) ochranná a izolační zeleň,*
- b) specifické nerušící služby jako doprovodná administrativa, stravování*
- a nezbytně nutné ubytovací zařízení,*
- c) zařízení ke skladování, zpracování, úpravě, materiálovému využívání a odstraňování biologické složky pevných odpadů.*

(3) Nepřípustné využití

- a) jakékoliv bydlení, s výjimkou služebních a pohotovostních bytů*
- b) školská, zdravotnická, sociální, sportovní, rekreační, spolková a církevní zařízení,*
- c) ubytovací a stravovací zařízení.*
- 4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady**
 - a) maximálně 50 % plochy pozemku, minimálně však 30 % plochy pozemku bude využito na zeleň, a to prioritně pro výsadbu dřevin keřového a stromového patra,*
 - b) maximální zastavění je 40 %,*
 - c) vozidla příslušných provozů musí parkovat na vlastním pozemku,*
 - d) výška staveb bude posuzována individuálně při územním řízení, doporučuje se hřeben střechy maximálně 12 m nad přilehlým terénem, střecha šikmá, krytina pálená,*
 - e) areál bude oplocen do výše max. 2 m.*

P02 – Markéta Titzenthalerová, Nad Jezerkou 1075/13, 140 00 Praha 4, doručeno dne 27. 11. 2019

Obsah podání a vyhodnocení je totožný s připomínkou P01.

P03 – Ing. Jiří Hakauf, Strmá 150, 250 70 Odolena Voda, doručeno dne 28. 11. 2019

Citace: „Níže podepsaný podatel, jako spoluvlastník pozemku p. č. 99/10 v k. u, a obci Panenské Břežany (dále jen „pozemek p. č. 99/10“), uplatňuje ve smyslu ustanovení § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, tuto připomínku k návrhu územního plánu obce Panenské Břežany, tak jak byl vyhlášen veřejnou vyhláškou č. j. 1296/19/OU.

Požaduji, aby pozemek p. č. 99/10 byl vyjmut z navrženého koridoru dopravní infrastruktury KD4 a stejně tak byl vyjmut z ploch a koridorů veřejné prospěšných staveb a opatření pouze s možností vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona) VD4. Žádám tedy, aby byl pozemek p. č. 99/10 zachován pouze v ploše BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské (BI) bez jakýchkoliv omezení nyní navrhovaných.

Důvodem žádosti je fakt, že zamýšlená výstavba rodinných domů na přilehlém pozemku (p. č. 103/104) nepočítá s průchodem ani průjezdem přes tento pozemek p. č. 99/10, neboť navrhované řešení, prezentované investorem – druhým spoluvlastníkem pozemku p. č. 99/10 – předpokládá dopravní napojení do ulice Nad Svatou Annou, Vilová a případně nově vybudovanou ulici východním směrem do ulice Ke Studánce. V takovém případě pak pozemek p. č. 99/10 bude sloužit jen a pouze jako přístupová cesta na pozemky p. č. 103/100 a p. č. 103/101, které jsou v mém výlučném vlastnictví a není tak žádný veřejný zájem na tom, aby byl pozemek p. č. 99/10 využit pro stavbu dopravní infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby.

Důvodem je rovněž fakt, že prostupnost územím v této lokalitě je již nyní zajištěna ulicemi Vilová a Nad Svatou Annou a je plně dostačující. Prostupnost územím je tu dokonce již nyní vyšší než v některých jiných částech obce. Není zde tedy jakýkoliv veřejný zájem na tom tuto prostupnost v budoucnosti ještě více zvyšovat.“

Vyhodnocení: navržené dopravní řešení bude upraveno na základě nového vhodnějšího napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

P04 – Ing. Jan Návrátil, CSc., Ke Kovárně 111, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 28. 11. 2019

Citace: „Dotazy, resp. připomínky k Územnímu plánu obce Panenské Břežany

Připomínkovaném v listopadu 2019

- proč je značen můj pozemek (konec obce „Ke Kovárně“ severní a východní směr) symbolem K14 jako zeleň ochranná a izolační (výkresy I.1 a I.2) a na I.3. je stejný pozemek značen symbolem VR6 jako „Protierozní opatření“?
- a stejně na mém pozemku (lomení strouhy Kojetického potoka a strouhy od Šeple) značení symbolem K2 dokonce jako Regionální biokoridor? (výkresy I.1. a I.2.), a na I.3. je tento pozemek značen symbolem VU1?
- podobně u dalšího pozemku v mém vlastnictví (horní část obce) je značen symbol VR1 (výkres I. 3.) a jinde v dokumentaci je tento symbol použit – biokoridor?
- je nějak řešeno omezení vlastnictví k takto značeným pozemkům, řazeným územním plánem do biokoridorů?
- jaký je rozdíl mezi I. a II. třídou ochrany ZPF (výkres II.3.)“

Vyhodnocení: V jednotlivých výkresech jsou grafické značky, jejichž význam je vždy uveden v legendě jednotlivých výkresů. Výkresy samostatně vymezují dle své náplně plochy, koridory apod. podle svého významu, a proto je v mnoha případech přes pozemky různé označení, které vysvětluje podmínky v území. Pozemky, přes které jsou vymezeny prvky ÚSES (např. biokoridory, biocentra,

významné krajinné prvky apod.), musí respektovat výše uvedené limity – jsou převzaty z nadřazené územně plánovací dokumentace, popř. lokální jsou součástí již vymezených přírodních prvků, které je nutné respektovat. Rozdíl mezi I. a II. třídou ochrany není nutný v ÚPD uvádět, neboť se jedná o složitou strukturu určování bonity a v územně plánovací dokumentaci je nutné ji respektovat.

P05 - Ing. Jaroslav Bačina, Ondřej Bačina, Ing. Martina Bačinová, doručeno dne 25. 11. 2019

Citace: „V souvislosti s Veřejnou vyhláškou č.j. 1296/19/OU ze dne 11. 10. 2019 podáváme připomínky k návrhu Územního plánu Panenské Břežany:

1. V návrhu jsou K2 navrženy jako přírodní plochy. Tyto plochy jsou navrženy na pozemcích v našem vlastnictví, které by byly těmito změnami výrazně ovlivněny. Přičemž na pozemku 238/8 s vedením tohoto koridoru zásadně nesouhlasíme.
2. Pozemky západně od obce uvedeny v návrhu jako R1 Plochy a koridory územních rezerv a NZ v území mezi D8 a 2/608 byly původně vedeny v návrhu z února 2018 jako plochy pro výrobu průmyslovou a zemědělskou, sklady a služby. S návrhem této změny nesouhlasíme a trváme na návrhu dle Hlavního výkresu z února 2018.
3. V návrhu uvedené změny na investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti jsou z praktického hlediska neproveditelné.“

Vyhodnocení:

1. Plocha K2 je regionální biokoridor RBK 1132, který je nutné respektovat, a i ve skutečnosti se k němu takto chovat, aby byla jeho funkčnost zachována a pokud není funkční, tak aby byla umožněna jeho obnova nebo realizace.
2. Vzhledem k tomu, že obec v současné době disponuje dostatečným množstvím ploch, na kterých je umístěn průmysl, a nechce své území dále zastavovat průmyslovými objekty, tak zůstanou dotčené pozemky stála v územní rezervě R1, aby zde v případě potřeby byla možnost výstavbu realizovat.
3. Jedná se převážně o RBK a RBC, které jsou převzaty z nadřazené územně plánovací dokumentace a je nutné je respektovat. Vzhledem k tomu, že připomínka je nejasně formulována, je potřeba konstatovat, že je zde ještě navrženo odvodnění nových zastavitelných ploch.

P06 – Ladislav Kotrba, U obory 13, 250 70 Odolena Voda, doručeno dne 28. 11. 2019

Citace:

„1. Tímto podávám námitku k vyznačení plochy zeleně ZO – kód K3, který nesmyslně rozděluje celistvý pozemek. Po konzultaci s odborem životního prostředí a vyjádřením, že jsou i jiné způsoby řešení, neboť je to zásah do vlastnických práv, navrhuji tuto plochu posunout směrem k silnici na Klíčany a dále ji vyznačit po hranici pozemku, souběžně podél s oplocením stavby mrazíren Agrimexu, kam by také byla přeložena trasa VN.

2. Koridor dopravní infrastruktury KD6, navrhuji posunout na plochu Z6 typu BI na dělicí hranici mezi pozemky, které by se tímto zpřístupnily a navazovaly na komunikaci z plochy Z4 po dohodě s vlastníky pozemku.

3. Plochu Z7 – OS občanské vybavení do ½ ponechat a druhou polovinu za hranicí lesa 138 NL, změnit na plochu SV – smíšené obytné venkovské.

4. Nesouhlasím s význačným koridorem R4 typu DZ – neboť nadměrně zasahuje do mého majetku a tímto bude dotčeno mé právo užívat nemovitost ve vlastnictví, nadměrným zvýšením hluku v obci, otřesnému zatížení, narušení rázu krajiny, dále v této oblasti bude sníženo pohoda bydlení v obci a není řešeno žádné protihlukové opatření a kompenzační řešení.“

Vyhodnocení:

1. Plocha zeleně K3 zůstala vymezena dle platné územně plánovací dokumentace obce a vizuálně odděluje plochy pro bydlení od ostatních funkčních ploch. Vymezení zůstane zachováno dle návrhu územního plánu.
2. Koridor zůstane navržen dle návrhu územního plánu, neboť dostatečně navrhuje zpřístupnění zastavitelných ploch.
3. V návrhu územního plánu je vymezeno dostatečné množství ploch pro bydlení. Nelze vymezovat plochy pro bydlení v návaznosti na plochy s jiným funkčním využitím, které by bylo pro budoucí obyvatele nových rodinných domů obtěžujícím. Je zde navržena plocha pro sportoviště, ale je zde možné vymezit i jinou nebytovou funkci, částečně bude rozšířena plocha pro provoz stávajících mrazíren, a to k hranici 50 m od lesa.
4. Jedná se o územní rezervu pro možnost umístění tramvajové tratě Praha – Odolena Voda, aby se obyvatelům obcí umožnila lepší dopravní obslužnost do hl. m. Prahy a nebyly odkázáni pouze na automobilovou a autobusovou dopravu. Územní rezerva neznamená vymezení zastavitelné plochy, ale vymezení plochy, v které by bylo možné umístit předpokládaný záměr, tak, aby se případnou výstavbou nezamezilo budoucímu využití. V dokumentaci pro veřejné projednání bude územní rezerva zúžena.

P07 – Ing. Ladislav Kubík a Ing. Zdeňka Kubíková, Panenské Břežany 163, 250 70 Odolena Voda, doručeno dne 28. 11. 2019

Citace: „K návrhu územního plánu máme následující připomínky:

- 1) SK – plochy smíšené obytné komerční – pro bydlení a občanskou vybavenost
 - zde vznášíme zásadní připomínku, týkající se indexu „maximálního indexu zastavění území ve výši 0,60“. S indexem zastavění ve výši 0,60 zásadně nesouhlasíme, protože dle našeho názoru je v rozporu s obvykle stanovenými indexy zastavění v místě a v čase.
 - uvedený index zastavění je dle našeho názoru i v rozporu s ustanovením stavebního zákona, v platném znění, § 79, odstavce 2, písmeno „o“.
 - k téže navržené zóně vznášíme další připomínku, týkající se regulativu: „maximálně požadujeme, aby byl v územním plánu stanovený regulativ týkající se maximální výše hřebene stavby (určení, zda se jedná o stavby s plochou střechou, resp. o stavby se šikmou střechou), a dalšího upřesnění tohoto neurčeného regulativu. Pro informaci uvádíme, že například nejstarší stavba dané zóny, tj. stavba zámku má dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a vysokou valbovou střechu. Znamená tedy, že tři navrhovaná (územního plánu) nadzemní podlaží mohou objemovou hmotu stávající stavby zámku ještě zvýšit?
- 2) Rozpor s ustanovením stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění
 - zde samostatně rozporujeme nesoulad mezi návrhem ÚP Panenské Břežany a dikcí platného stavebního zákona, a to s dikcí § 79, odstavec 2, písmeno „o“. (viz níže – odůvodnění)

Vsakování dešťové vody má být u rodinných domů (což nevylučuje vágní znění návrhu územního plánu obce Panenské Břežany – „plochy smíšené obytné pro bydlení a občanskou vybavenost“) nejméně 50 %.
- 3) Ostatní plochy v návrhu
 - dále nesouhlasíme s rozšířením ploch pro výstavbu, a to jednak ve východní části katastrálního území Panenské Břežany směrem k obci Bašť, a to po obou stranách silnice na obec Bašť (zde je možné vyjmenovat konkrétní čísla parcel, ale důležitá je dikce návrhu územního plánu) a v dalších navržených zónách. Důvodem je případné další rozšiřování

satelitní výstavby v rozporu s volebním příslibem „břežaňáci 2018“, s kterým šlo do voleb uvedené složení.“

Vyhodnocení:

1. Jedná se o plochy, které jsou vymezovány především pro možnost spojení funkce občanské vybavenosti s funkcí bydlení, a proto bylo navrženo větší procento zastavění pozemku. V dokumentaci pro veřejné projednání ještě budou upřesněny podmínky max. zastavěnosti pozemků a min. zastoupení zeleně, aby více odpovídalo venkovskému bydlení (např. max. 40 % zastavění, min. 40 % zeleně). Rovněž bude stanovena max. výška objektů nejen v podlažnosti, ale i v max. výšce vztahené k nejnižšímu místu přilehlého terénu 7,5 m, popř. bude navržen sklonový tvar střech, bude stanovena min. výměra nových pozemků pro rodinné domy 800 m² a bude umožněno v rodinném domě realizovat pouze 1 bytovou jednotku. V ploše SK bude v nepřípustném využití uveden mimo jiné: Hromadné bydlení a bytové domy.

2. Názvy jednotlivých funkčních ploch jsou převzaty z vyhlášky č. 501/2006 Sb. a jejich funkční využití je popsáno přímo u jednotlivých ploch tak, jak odpovídá současná legislativa. Koeficienty zastavění pozemku a zeleně budou v dokumentaci pro veřejné projednání doplněny u všech ploch, které tyto podmínky vyžadují.

3. Plochy jsou převážně převzaty z platné územně plánovací dokumentace obce a jsou minimálně vymezovány další rozvojové plochy. Důležité jsou stanoviska dotčených orgánů, na základě kterých budou některé zastavitelné plochy z projednávání vyjmuty.

P08 – Lukáš Černý, Jeseniova 57, 130 00 Praha 3, doručeno dne 28. 11. 2019

Citace: „Veřejnou vyhláškou ze dne 11. 10. 2019 bylo zveřejněno oznámení o možnosti uplatnění písemných připomínek k návrhu územního plánu Panenské Břežany.

Jako vlastník pozemku parc. č. 410/2 v k. ú. Panenské Břežany uplatňuji svoji připomínku – nesouhlas s vložením lokálního biocentra LBC 21 na poměrně velké části tohoto pozemku, která je dosud využívaná jako plocha zemědělská. U navazujících pozemků parc. č. 395/1 a 411/2 je plocha RBK 1132 výrazně menšího (užšího) rozsahu než navržená plocha LBC 21.“

Vyhodnocení: Biocentra, ať regionální nebo lokální musí být po určité vzdálenosti vloženy do trasy biokoridorů a je nutné je respektovat. V našem případě se jedná o LBC 21, který je vložen do trasy RBK 1132 a bude ve svém návrhu dodržen.

P09 – Ing. arch. Lenka Obstová a Ing. Radek Obst, Strmá 27, Panenské Břežany 250 70, doručeno dne 27. 11. 2019

Citace: „Prosíme Vás o úpravu využití na parcele 83/4, KÚ Panenské Břežany [717550]. V návrhu Územního plánu a taktéž ve starších verzích Územního plánu je tato parcela vedena jako komunikace. Vzhledem k tomu, že jde o soukromý pozemek, který je již mnoho let oplocen, prosíme o označení pozemku jako plochy bydlení.“

Vyhodnocení: Navržená komunikace bude v této části vypuštěna, neboť ji není nutné vymezovat a pozemek bude vymezen jako pozemky navazující na něj.

P10 – Jiří Matys, Bulharská 720/29, 101 00 Praha 10, doručeno dne 28. 11. 2019

Citace: „Vlastník pozemků ppč. 102, ppč. 103/104 a ppč. 132/1 a vše v k. ú. Panenské Břežany

Jako vlastník výše uvedených pozemků nesouhlasím s navrženým požadavkem na zpracování územní studie, popřípadě regulačního plánu v rámci přípravy nového územního plánu města Panenské Břežany, konkrétně v lokalitě pozemků v mém vlastnictví a navazujících pozemků. Důvodem je, že investor přípravy pozemků pro parcelaci na pozemky pro výstavbu rodinných domů aktuálně připravuje studii řešení lokality, která bude během první poloviny roku 2020 projednána s městem a bude v souladu s platným územním plánem. Požadavek v územním plánu by tedy byl v budoucnu již překonaný. V rámci této připomínky navrhuje požadavek studie vyjmout i z pozemku ppč. 103/103 v k. ú. Panenské Břežany, který je rovněž řešen v aktuální studii investora. Návrh uspořádání komunikací příkládám v nákresu. Předem děkuji za kladné vyřízení připomínky a jsem připraven v případě potřeby dále informace pro obec upřesnit.“

Vyhodnocení: Vzhledem k postupu prací na projektové dokumentaci a vzájemné dohodě s obcí bude podmínka zpracování územní studie na pozemcích parc. č. 102/, 103/104, 132/1 a 103/103 v k. ú. Panenské Břežany zrušena.

P11 – Aleš Javůrek, Třebešovská 560/68, 193 00 Praha 9, doručeno dne 28. 11. 2019

Citace: „Tímto žádám o změnu dosavadního využití části pozemku p. č. 223/4 trvalý travní porost (výroba zem. prům.) na pozemek stavební – část pozemku – smíšená funkce venkovského charakteru – viz plánek.

Údaje o dosavadním využití pozemku:

Trvalý travní porost – výroba průmyslová a zemědělská – sklady a služby, ustájení koní, výběh, zařízení pro správce objektu.“

Vyhodnocení: Jedná se o plochu navrženou na využití VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba a využití pozemku parc. č. 223/4 v k. ú. Panenské Břežany se nebude měnit. Pro možnost vybudování bytu pro správce areálu bude do přípustného využití přidána možnost realizace 1 bytu pro správce objektu.

P12 – Petr Javorek, email: petr_javorekG@kb.cz, doručeno dne 28. 11. 2019

Citace: „Zasílám touto cestou připomínky k územnímu plánu obce Panenské Břežany.

Celý plán je zřejmé v souladu se základními principy, ale jednoznačně odporuje deklaraci stávajícího vedení obce, které několikrát ve svých vystoupeních oznámilo zájem zůstat menší obcí s menším zahuštěním zástavby. V plánu je jednoznačné vidět, že obec chce velmi výrazně rozšířit bytovou výstavbu včetně umožnění i stavby vyšších obytných budov, než je vhodné pro zachování vesnického rázu celé obce.

Připomínky k územnímu plánu

Dle vyhlášky Vyhláška č. 501/2006 Sb. Jsou plochy smíšené definovány následovně:

Plochy smíšené obytné

(1) Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umísťování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.

(2) Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případné staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým

zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například neruší výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Obec do ploch smíšených zahrnula pozemky, které nyní převážně slouží k účelu lehkého průmyslu/služeb nebo jako budovy obecního charakteru se specifickým využitím (areál dolního zámku, areál TBS plus, hostince Břežanka, pozemků za obecním úřadem a pod) - v rámci určení a navrhovaného stavu by se, ale tato plocha měla rovněž bez problému využívat k zástavbě obytných domů.

V rámci další specifikace v obecním plánu jsou následující podmínky, které nejsou v souladu s plány obce. Podle mého názoru, by obec v rámci podpory krajiny a krajino tvorby měla dbát na účelné využití zelených ploch – plochy mohou být dle vyhlášky využit i pro účely bydlení a index zeleně je pouze 0,3x – což v porovnání s podmínkami pro obecní výstavbu vesnického typu nebo pro bydlení v rodinných domech, kdy je tento index (0,5x) velmi výrazný nepoměr.

Dokonce i pozemky určené pro občanské vybavení pracují s indexem 0,4x. Rovněž vymezení výšky – limitace 3 podlaží (což je bez střechy a eventuální podkrovní nástavby není v souladu

s charakterem obce plány obce deklarovanými obecním zastupitelstvem). Například obytné budovy mohou tedy být vyšší, než je dnes například budova dolního zámku, (níže uvádím specifikaci v rámci územního plánu SK-Smíšené obytné – navíc si nemyslím, že právě prostory dolního zámku včetně zahrady a areál TBS je správně specifikován).

V případě zachování těchto ploch v smíšených obytných, by obec měla jasně deklarovat, že v případě využití daných ploch pro bytovou výstavbu bude specifikace a podmínky prostorového uspořádání jiná, než pokud bude využití jiného charakteru, a to nižší výškou a vyšším indexem zeleně, včetně eventuálního typu střechy, tak aby zůstal zachován ráz obce.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P07 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P13 – Jana Pařízková Čevonová a Marek Pařízek, Verdunská 490/20, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, doručeno dne 29. 11. 2019

Citace: „Podle § 50 odst. 3 stavebního zákona uplatňujeme následující připomínky k návrhu Územního plánu Panenské Břežany zveřejněného vyhláškou Obecního úřadu Panenské Břežany čj. 1296/19/OU ze dne 11. 10. 2019:

- 1) V textové části návrhu Územního plánu Panenské Břežany ke kapitole c.2) vymezení zastavitelných ploch, v tabulce pod bodem a), u plochy označené kódem Z10, doplnit specifickou podmínku: „Respektovat pásma 50 m od lesa“
- 2) V textové části návrhu Územního plánu Panenské Břežany v kapitole c.2) vymezení zastavitelných ploch, v tabulce pod bodem a), u plochy označené kódem Z10, doplnit specifickou podmínku: „minimální výměra stavebního pozemku pro RD se stanovuje na 3000 m².“
- 3) V textové části návrhu Územního plánu Panenské Břežany v kapitole c.2) vymezení zastavitelných ploch, v tabulce pod bodem a), u plochy označené kódem Z10, odstranit specifickou podmínku připouštějící realizaci dvojdomů.
- 4) V textové části návrhu Územního plánu Panenské Břežany v kapitole c.2) vymezení zastavitelných ploch, v tabulce pod bodem a), u plochy označené kódem Z10, doplnit specifickou podmínku výškové regulace zástavby zajišťujících objektů v nejširším smyslu jejich historických vazeb (pohledových, funkčních, architektonických).
- 5) V návrhu Územního plánu Panenské Břežany vymezit specifické plochy pro pěší a turistické cesty.“

Vyhodnocení:

1. Ochranné pásmo lesa je vymezeno na celém území obce bez ohledu na to, jaké funkční plochy se v návaznosti na les vyskytují. Text v kapitole c.2 bude pro plochu Z5 vypuštěn a bude na vzdálenost ochranného pásma lesa upozorněno pouze v obecné části v koncepci uspořádání krajiny.
2. Podmínky pro plochu Z10 budou stanoveny v souladu s ostatními podmínkami ploch SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Je třeba v celém území obce zachovat transparentnost podmínek a nestanovovat zbytečná omezení pro jednotlivé plochy, které jsou srovnatelné s ostatními plochami. Nicméně je ještě potřeba uvést, že na plochu Z1 je předepsáno pořízení regulačního plánu, který podmínky v území upřesní dle navrženého zadání, které bylo schváleno ve Změně č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany.
3. + 4. Podmínky využití území budou částečně upravovány pro všechny funkční plochy.
5. Hlavní plochy pro možnost umístění pěších a cyklistických tras jsou v územní plánu vymezeny. Další trasy lze v území umístit v souladu s § 18 SZ, pokud bude jejich realizace ve veřejném zájmu. Není tedy bezpodmínečně nutné vymezovat všechny, byť zamýšlené trasy v územním plánu.

P14 – Mandersloot CZ, s. r. o., Ronald Marchal – ředitel, Resslova 1888, 289 22 Lysá nad Labem doručeno dne 26. 10. 2019

Citace: „V souvislosti s návrhem nového územního plánu, zveřejněného dne 11. 10. 2019, s možností vyjádření připomínek do 28. 11. 2019, se společnost Mandersloot CZ, s. r. o., IČ 241 62 922, se sídlem Resslova 1888, Lysá nad Labem, PSČ 259 22, se obrací na Obecní úřad s následující žádostí:

Naše společnost připravovala komerční stavbu na pozemcích č. 155/5, 155/13, 155/14, 155/15, 155/16 v k. ú. Panenské Břežany, v souladu s platným územním plánem od r. 2017-18 a předložila dokumentaci k vydání územního rozhodnutí, schváleného 64 účastníky tohoto řízení. Jediný účastník Obec Panenské Břežany vyslovil nesouhlas a vydal dne 28. 5. 2018 stavební uzávěru v souladu s vyhláškou obecné povahy č. 2/2013, což bylo v jeho kompetenci, a to v době, kdy investor rovněž požádal o vydání územního rozhodnutí. Jako zahraniční investor toto rozhodnutí respektujeme a vzhledem k tomu, že v daném území se nacházíme v nájmu, předpokládáme zde i nadále působit, včetně umístění sídla naší firmy.

Obracíme se na vás proto znovu se žádostí o umožnění výstavby tohoto komerčního objektu v novém územním plánu, kléry obec Panenské Břežany připravuje do připomínkového řízení, s možností uplatnit, jako majitel výše uvedených pozemků, tuto výstavbu. Z navrženého nového územního plánu vyplývá, že i nadále jsou zmíněné pozemky, dle grafického vyjádření, nezastavitelné.

Naše společnost chápe vedení obecního úřadu, že chrání občany proti nevhodné výstavbě na jejich katastrálním území. Požadovaná stavba by se měla nacházet mimo obec Panenské Břežany, včetně dopravy, která bude regulována tak, aby nebránila dopravě a průjezdu obcí. Nachází se přímo u dálnice D8, vedle benzinového čerpadla a svým způsobem ochraňuje obec před hlukem z dálnice. Rovněž les, který odděluje tento objekt od obce, vytváří hlukovou bariéru. Dále dojde k úpravě projektu vypuštěním myčky aut a čerpací stanice PHM, čímž se podstatně sníží provoz v objektu. Navrhujeme uzavření veřejnoprávní smlouvy, ve které budou oboustranně stanoveny podmínky výstavby. Vzhledem k celému procesu přípravy a schvalování výstavby v roce 2017-2018 a již vzniklým ekonomickým škodám a charakteru komerční činnosti, společnost Mandersloot CZ, s.r.o., očekává, že bude naše žádost vyslyšena. Pro vyřešení současného stavu by bylo udělení výjimky ze stavební uzávěry.“

Vyhodnocení: Přes dotčené pozemky je navržena územní rezerva pro možnost budoucího umístění tramvajové dopravy Praha – Odolena Voda, která občanům obcí na této trase umožní kvalitnější napojení do hl. m. Prahy bez nutnosti používat pouze automobilovou a autobusovou dopravu.

V současnosti jsou v ploše územní rezervy umístěny rekreační objekty, ale z důvodu vymezení územní rezervy již nebude možné další v ploše územní rezervy realizovat a u stávajících domů bude možné provádět pouze udržovací práce a žádná rozšíření, rekonstrukce apod. Územní rezerva je zde vymezena právě proto, aby nedošlo k výstavbě, která by ohrozila záměr výstavby tramvajové linky přes území obce Panenské Břežany.

P15 – Růžička a Veselý, advokátní kancelář, Mgr. Lumír Veselý, Begická 38, 120 00 Praha 2, zastupující Mandersloot CZ, s. r. o., Ronald Marchal – ředitel, Resslova 1888, 289 22 Lysá nad Labem doručeno dne 26. 11. 2019

Pozn.: V citaci je uveden pouze výtah z celého textu podání, který je uložen u pořizovatele na OÚ Panenské Břežany.

Citace: „Společnost Mandersloot CZ, s. r. o. tímto doplňuje své vyjádření a připomínky k návrhu územního plánu Panenské Břežany ze dne 21. 10. 2019.

Děle společnost Mandersloot CZ, s. r. o. uvádí k návrhu Nového územního plánu Obce Panenské Břežany, zejm. k části týkající se předmětných Nemovitostí (jejich navrhované nezastavitelnosti) následující:

a) Současné zařazení předmětných Nemovitostí dle platného územního plánu do plochy – výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby je naprosto logické, neboť tyto plochy jsou umístěny v těsné blízkosti dálnice D8 a komunikace č. III/0086, nedaleko dálniční odpočívky Klíčany (směr Ústí nad Labem), naproti areálu Agrimexu. Od Obce Panenské Břežany je plocha oddělena lesem.

b) Dle návrhu Nového územního plánu jsou předmětné nemovitosti zařazeny do plochy NZ – plochy zemědělské. Toto zařazení je v rozporu s kvalitou této zemědělské půdy, která proto není zemědělsky využívána. Dle závazného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje – souhlasu k vynětí půdy ze ZPF ze dne 7. 9. 2017, se jedná o zemědělskou půdu zařazenou až do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a i jiné nezemědělské účely). Třídy ochrany zemědělského půdního

fondu stanovuje vyhláška MŽP 48/2011 Sb. ze dne 22. února 2011, ve znění vyhlášky č. 150/2013 Sb. Definuje se 5 tříd ochrany na základě zařazení do BPEJ.

c) Dle návrhu Nového územního plánu je navržena přes celou polovinu (v š. 60 m) předmětných Nemovitostí územní rezerva – R4 tramvajová trať. Tato rezerva pak vede severním směrem v pruhu v šířce 40 m, mj. přes stávající rekreační objekty a další stavby. Tímto návrhem územní plán v této ploše zamezuje jakékoliv výstavbě.

Vzhledem k výše uvedenému společnost Mandersloot CZ, s. r. o. zásadně nesouhlasí s novým návrhem územního plánu. Žádá a navrhuje změnu návrhu Nového územního plánu, tak aby předmětné Nemovitosti nebyly zahrnuty mezi nezastavitelné pozemky/nemovitosti a zařazeny do zastavitelné plochy zpět dle platného územního plánu do plochy výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby (rozvojová plocha V2), bez jakéhokoliv omezení územními rezervami.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P14 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P16 – Markéta Thonnová, Na Vinobraní 3012/63, 106 00 Praha 10, doručeno dne 13. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/11, 166/46, 166/63 a st. 242, jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany. Výše uvedené nemovitosti využívám k bydlení.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkající se pozemků parc. č. 166/63 a 166/46 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/63, 166/46 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Nemovitosti, které jsou zkolaudovány, resp. povolena jako rodinné domy, budou vymezeny jako plochy BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské a ostatní nemovitosti budou vymezeny jako plochy RI – rekreace individuální s možností výstavby objektů pro rekreaci a nikoli ro trvalé bydlení. V současné době zde pro trvalé bydlení není dostatečně zajištěna odpovídající veřejná dopravní a technická infrastruktura a vzhledem k umístění ploch na okraji obce, resp. za dálnicí D8 obec neplánuje i z finančního hlediska jejich výstavbu.

Na základě podkladu obdržení od Mě=U Odolena Voda, stavebního úřadu jsou v předmětných lokalitách vydána pobolení na trvalé bydlení a rodinnou rekreaci dle níže uvedeného seznamu a dle tohoto seznamu budou vedeny v územním plánu:

pozemky, ke kterým stavební úřad eviduje povolení staveb k trvalému bydlení – rodinné domy, v dané lokalitě:

p.p.č. 166/16 v k. ú. Panenské Břežany – přidělení čísla popisného č.j. 1169/18/OU ze dne 30.08.2018,

p.p.č. 166/17 v k. ú. Panenské Břežany – rozhodnutí č.j. STO-7603/2015 Ží ze dne 27.09.2016 o dodatečném povolení stavby,

p.p.č. 166/11 v k. ú. Panenské Břežany – kolaudační rozhodnutí č.j. 2782/98-Sú ze dne 29.10.1998.

pozemky, na kterých stavební úřad eviduje ve spisovně stavebního úřadu stavby pro rodinnou rekreaci:

p.p.č. 166/15 v k. ú. Panenské Břežany – ověření č.j. STO-4244/2020 Ží ze dne 24.07.2020 o existenci stavby,

p.p.č. 166/9 v k. ú. Panenské Břežany – kolaudační rozhodnutí č.j. 2405/98-Sú ze dne 17.06.1998,

p.p.č. 166/48 v k. ú. Panenské Břežany – kolaudační rozhodnutí č.j. 2863/90-Sú ze dne 10.12.1990,

p.p.č. 166/24 v k. ú. Panenské Břežany – kolaudační rozhodnutí č.j. 2329/90-Sú ze dne 28.09.1990,

p.p.č. 166/18 v k. ú. Panenské Břežany – rozhodnutí č.j. 421/86-Sú ze dne 07.09.1987 o dodatečném povolení stavby,

p.p.č. 166/30 v k. ú. Panenské Břežany – kolaudační rozhodnutí č.j. 4758/96-Sú ze dne 21.11.1996,

p.p.č. 166/53 v k. ú. Panenské Břežany – kolaudační rozhodnutí č.j. 4757/96-Sú ze dne 21.11.1996.

P17 – Jiří Thonn, Na Vinobraní 3012/63, 106 00 Praha 10 Záběhlce, doručeno dne 13. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/11, 166/46, 166/63 a st. 242, jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany. Výše uvedená nemovitost využívám k bydlení.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkající se pozemků parc. č. 166/63 a 166/46 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/63, 166/46 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P18 – Jan Král, Vejvanského 1611/18, 149 00, Praha 4 Chodov, doručeno dne 11. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127, jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkající se pozemků parc. č. 166/45 a 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P19 – Květa Králová, Vejvanského 1611/18, 149 00, Praha 4 Chodov, doručeno dne 11. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127, jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkající se pozemků parc. č. 166/45 a 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P20 – Zdeněk Vyvadil, Jelínkova 1616/1, Kobyličky, 182 00 Praha 8, doručeno dne 11. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/41 a st. 206 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkající se pozemků parc. č. 166/41 a st. 206 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P21 – Milan Horák, Mirovická 1116/29, Kobyličky, 182 00 Praha 8, doručeno dne 11. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/26, 166/9 a st. 129 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkajících se pozemků parc. č. 166/26, 166/9 a st. 129 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu Bl.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P22 – Petr Horák, Balabánova 1085/8, Kobylisy, 182 00 Praha 8, doručeno dne 11. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/26, 166/9 a st. 129 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkajících se pozemků parc. č. 166/26, 166/9 a st. 129 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu Bl.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P23 – Eva Horáková, Balabánova 1085/8, Kobylisy, 182 00 Praha 8, doručeno dne 11. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/26, 166/9 a st. 129 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkajících se pozemků parc. č. 166/26, 166/9 a st. 129 v k.ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu Bl.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P24 – Zdeňka Horáková, Mirovická 1116/29, Kobylisy, 182 00 Praha 8, doručeno dne 11. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/26, 166/9 a st. 129 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkajících se pozemků parc. č. 166/26, 166/9 a st. 129 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu Bl.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P25 – Ivanka Zboranová, Hlavatého 623/11, Háje, 149 00 Praha 4, doručeno dne 17. 10. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/13, st. 246 a st. 124 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Námítka: Uplatňuji tímto námítku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkajících se pozemků parc. č. 166/13, st. 246 a st. 124 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P26 – Petra Šikutová, Jakobiho 330/1, Petrovice, 109 00, Praha 10, doručeno dne 17. 10. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/15, st. 121 a st. 120 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Námítka: Uplatňuji tímto námítku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkajících se pozemků parc. č. 166/15, st. 121 a st. 120 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P27 – Jana Koubová, 5. května 838/23, Nusle, 140 00, Praha 4, doručeno dne 17. 10. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/14, 166/25 a st. 126 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Námítka: Uplatňuji tímto námítku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkajících se pozemků parc. č. 166/14, 166/25 a st. 126 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P28 – Stanislava Poláková, Horčíčkova 545/10, Háje, 149 00, Praha 4, doručeno dne 17. 10. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/15, st. 121 a st. 120 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Námítka: Uplatňuji tímto námítku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkajících se pozemků parc. č. 166/15, st. 121 a st. 120 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P29 – Jan Doležálek, Za Dálnicí 54, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 4. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/53 a st. 298 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkající se pozemků parc. č. 166/53 a st. 298 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P30 – Alena Doležálková, Za Dálnicí 54, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 4. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/53 a st. 298 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkající se pozemků parc. č. 166/53 a st. 298 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P31 – Josef Krejčířík, Křivoklátská 255, Letňany, 199 00 Praha 9, doručeno dne 4. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/30 a st. 297 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkající se pozemků parc. č. 166/30 a st. 297 v k.ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P32 – Miluše Krejčířiková, Křivoklátská 255, Letňany, 199 00 Praha 9, doručeno dne 4. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/30 a st. 297 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkajících se pozemků parc. č. 166/30 a st. 297 v k.ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P33 – Herzingerová Lucie, Za Dálnicí 53, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 4. 11. 2019

Citace: „Podatel je podnájemník trvale hlášen Panenské Břežany Za Dálnicí 53E na pozemku parc. č. 166/30 a st. 297 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkajících se pozemků parc. č. 166/30 a st. 297 v k.ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P34 – Miroslav Lisák, Ouholická 439/7 181 00 Praha 8, doručeno dne 18. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/24, 166/59, st. 190 a st. 125 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území panenské Břežany, obec Panenské Břežany. Výše uvedené nemovitosti jsou využívány k bydlení.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkající se pozemků parc. č. 166/24, 166/59, st. 190 a st. 125 k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P35 – Miroslava Lisáková, V Zahrádkách 39, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 18. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/37, 166/38 a st. 281 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkajících se pozemků parc. č. 166/37, 166/38 a st. 281 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P36 – Miroslava Lisáková, V Zahrádkách 39, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 16. 10. 2019

Citace: „Jako občan Panenských Břežan, vás žádám jako objednatele a pořizovatele Územního plánu obce Panenské Břežany o vyjádření, z jakého důvodu byly pozemky nacházející se v ulicích Za Dálnicí, K Dolínku a V Zahrádkách změněny z plochy pro bydlení trvalé a přechodné na plochy zahrádková osada. Jedná se o zastavěné plochy v zastavitelném území obce, které jsou určeny pro bydlení, již od vydání prvního Územního plánu obce z roku 2001.

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P37 – Ota Jahoda, Benešovská 818/19, Děčín II-Nové Město, 405 02 Děčín, doručeno dne 11. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku pare. č. 166/12, st. 122 a st. 123 vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti z méně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkajících se pozemků parc. č. 166/12, st. 122 a st. 123 vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu Bl.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P38 – Soňa Šemnická, V Zahrádkách 24, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 18. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/10, st. 189 a st. 128 jehož součástí je stavba vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany. Výše uvedené nemovitosti využívám k bydlení

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE zahrádkové osady týkajících se pozemků parc. č. 166/10, st. 189 a st. 128 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu Bl.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P39 – Jan Langer, K Dolínku č. ev. 31, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 11. 11. 2019

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku pare. č. 166/17 a parcely st. 118 jehož součástí je stavba v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany. (viz přiložený výpis z katastru nemovitostí LV76)

Připomínka: Uplatňuji tímto připomínku proti změně typu využití plochy ze „ZAHRADY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ“ na typ plochy „REKREACE zahrádkové osady“ týkajících se pozemků parc. č. 166/17 a st. 118 v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Žádám tímto o zahrnutí pozemků parc. č. 166/45, 166/46 a st. 127 v k. ú. Panenské Břežany do ploch BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, kód typu BI.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P40 – Antonín Titzenthaler, Křižíkova 48/52, 180 00 Praha 8, doručeno dne 31. 10. 2019

Citace: „Na základě zveřejnění Veřejné vyhlášky č. j. 1296/19/OU – Návrh Územního plánu Panenské Břežany zasílám připomínky k návrhu.

Jedná se o připomínku a nesouhlas se změnou stavu pozemku s parcelním číslem KN 252, jehož součástí je jiná st. č. e. 20 a pozemku parcelní číslo KN 166/35 ulice za Dálnicí. V původním územním plánu jsou tyto pozemky zahrnuty do urbanizovaného – zastavitelného území, bydlení trvalé a přechodné. V Novém územním plánu jsou tyto pozemky z toho stavu vyjmuty a nově jsou zařazeny do ploch rekreačních RZ, rekreace zahrádkové osady. Jelikož uvažuji v dohledné době o stavbu menšího rodinného domu na výše zmíněných pozemcích, požaduji zařadit předmětné pozemky do kategorie bydlení v rodinných domech městské a příměstské tak, jak je tomu ve stávajícím územním plánu.

V návrhu nového územního plánu jsou již některé pozemky v této oblasti zařazené do kategorie plochy pro bydlení, z tohoto důvodu není důvodná změna zařazení pouze některých pozemků do rekreačních ploch. Pokud navrhovatel Územního plánu vychází ze současného stavu pozemků, není důvod s ohledem na rozvoj, zvyšování kvality života obyvatel, hospodářského rozvoje území a zatraktivnění dané lokality změna pozemků na plochy rekreační a zahrádkové osady.

Shrnutí: Podávám připomínku ve věci nového územního plánu č. j. 1296/19/OU pro pozemky s parcelním číslem KN 252, jehož součástí je jiná st. č. e. 20 a pozemku parcelní číslo KN 166/35 ulice za Dálnicí, a požaduji ponechání (zařazení) zmíněných pozemků do ploch bydlení BI (zastavitelné území, bydlení trvalé a přechodné) tak, jak je tomu ve stávajícím Územním plánu.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P41 – Markéta Titzenthalerová, Nad Jezerkou 1075/13, 140 00 Praha 4, doručeno dne 23. 10. 2019

Citace: „Na základě zveřejnění Veřejné vyhlášky č. j. 1296/19/OU na úřední desce, kterou oznamuje Obecní úřad Panenské Břežany návrh Územního plánu Panenské Břežany zasílám připomínky v požadovaném termínu do 28. 11. 2019 (včetně).

Konkrétně se jedná o připomínku a nesouhlas k návrhu Územního plánu u pozemku parcelní číslo KN st. 199 jehož součástí je jiná st. č. e. 50 a pozemku parcelní číslo KN 165/42 (ulice K Dolínku). V návrhu jsou pozemky zahrnuty do ploch rekreačních RZ, rekreace zahrádkové osady. V původním územním plánu je stav obou pozemků jako pozemky urbanizované – zastavitelné území, bydlení trvalé a přechodné. Jelikož v dohledné době uvažuji o výstavbě menšího rodinného domu na předmětných pozemcích, požaduji zařadit předmětné pozemky jako BI bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, tak jak tomu je v platném územním plánu. V návrhu územního plánu jsou některé pozemky v této oblasti zařazené jako plochy bydlení BI a není důvodné zařadit pouze některé pozemky do ploch rekreačních RZ. Pokud navrhovatel vycházel ze současného stavu pozemků, je třeba zohlednit rozvoj, cíle a úkoly územního plánování a zvýšení atraktivity obce Panenské Břežany.

Jak je uvedeno v textové části územního plánu, je při řešení ochrany hodnot území nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli.

Jelikož Územní plán přispívá k hospodářskému rozvoji vytvářením nabídky nových zastavitelných ploch pro bydlení, pro smíšené obytné plochy, zajištěním udržitelného rozvoje veřejné infrastruktury a zvyšováním ekonomického potenciálu obce není důvod pro změnu v zařazení předmětných pozemků.

Podávám tedy připomínku ve věci zařazení pozemku parcelní číslo KN st. 199 jehož součástí je jiná st. č. e. 50 a pozemku parcelní číslo KN 166/42 do ploch rekreačních a požaduji zařazení (ponechání) do ploch bydlení BI.

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

P42 – Marie a Vladimír Kosovi, Taussignova 1154, 182 00 Praha 8, doručeno dne 20. 11. 2019

Citace: „Uvedenou vyhláškou byl zveřejněn 11. 10. 2019 návrh územního plánu Panenské Břežany.

V návrhu ÚP je uvedena změna v území ohraničeném dálnicí D8, ulicí Za Dálnicí a ulicí K Dolínku – je navržena změna stávající klasifikace pozemků na zahrádkářskou osadu (s výhledovým rušením plotů mezi pozemky). V tomto území vlastníme parcelu 166/8.

K této změně nejsou v textové části návrhu uvedeny žádné důvody. Přes veškerou snahu mi nebyly poskytnuty žádné konkrétní důvody (obecné konstatování o hlučnosti a nutném doplnění infrastruktury nepovažuji za konkrétní důvody).

Toto území nebylo nikdy klasifikováno jako zahrádkářská osada.

Nezměnilo se to ani po stavbě dálnice.

Neměnil to ani územní plán z roku 2001.

Nezměnila to ani změna územního plánu z února 2018.

V tomto území navzdory hlučnosti jsou zkolaudovány stavby pro trvalé bydlení (poslední zkolaudována v roce 2018).

Po uvedení dálnice do provozu jsme byli orgány obce ujišťováni, že provozem dálnice nedochází k překročení hlukových limitů. Pokud k nim nyní dochází, mělo by ŘSD učinit potřebná opatření. Obec by v zájmu svých obyvatel měla vytvářet tlak na ŘSD, a ne měnit klasifikaci pozemků a starat se o to, zda ponechání stávajícího stavu vyvolá v ŘSD nadšení.

Záměrem vlády je převést významnou část nákladní dopravy na železnici. Díky novým emisním limitům Evropské unie, které vstoupí v platnost od 1. ledna 2020 dojde ke skokovému nárůstu výroby i používání elektro aut. Tím se sníží výhledově v uvedené oblasti emise i hluková zátěž.

Nepodařilo se mi zjistit žádné změny v místě ani v legislativě od poslední změny územního plánu z února 2018, nedodal mi je ani projektant, ani starosta.

Naopak v jiných částech obce navzdory hlučnosti dochází ke změnám parcel na stavební (např. před dálnicí nebo u sv. Anny).

Parcely Za Dálnicí vznikly okolo roku 1950, od té doby obec o infrastrukturu nejevila žádný zájem a nyní chce tento nezáměr legalizovat změnou územního plánu?

Uvedená změna výrazně poškodí majitele nemovitostí. Nejde jen o snížení ceny, ale i o omezení možnosti úprav staveb.

Nevidíme tedy žádné důvody k této změně a žádám o ponechání stávajícího stavu.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s vyhodnocením připomínky P16 vzhledem k obdobnému obsahu připomínky.

Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek doručených k řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání dne 21. 10. 2021:**N01 – AREA BŘEŽANY, s. r. o., Chotovická 1788/10, 182 00 Praha 8, doručeno dne 27.10. 2021**

Citace: „Pozemky společnosti AREA BŘEŽANY s.r.o. tvoří areál, který se skládá ze dvou částí – průmyslové severní části a tzv. dolního zámku s parkem v jižní části. Obě tyto části areálu jsou v návrhu

územního plánu zařazeny do stejné funkční plochy HX – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ. Z tohoto důvodu dopadají na obě části areálu shodné regulativy, což nemusí být vždy účelné. Jedná se o větší území s odlišnými způsoby využití a s rozdílnou mírou potřeby regulace. Regulativy, které mohou být opodstatněné ve vztahu k zámečku a jeho přilehlému okolí, mohou působit nepřiléhavě ve vztahu k severní průmyslové části areálu, a opačně. Tím, že je celé toto nehomogenní území podřazeno pod stejnou funkční plochu HX, dopadají na některé části území přísnější regulativy, než by nutně musely.

Návrh územního plánu ukládá zpracovat pro dotčené pozemky regulační plán. Tento regulační plán bude blíže upravovat regulaci jednotlivých částí dotčeného území, a to v mezích daných územním plánem. To znamená, že regulační plán může doplnit, upřesnit a zpřísnit regulativy pro určité části dotčeného území, nemůže však tyto oproti územnímu plánu rozvolnit. Územní plán by proto měl, s ohledem na podmínku pořízení regulačního plánu, celé území regulovat spíše méně, a ponechat tak prostor pro regulaci samotnému regulačnímu plánu.

Z výše uvedených důvodů tímto předkládáme pořizovateli územního plánu následující návrhy:

1. Hlavní využití ploch HX je vymezeno takto: plochy smíšené výrobní, obchodu a služeb zahrnující převážně stavby a zařízení lehké nebo drobné výroby a zařízení pro velkoobchod i zařízení pro maloobchod a služby výrobní i nevýrobní.

Navrhujeme, aby byly do výčtu hlavního využití ploch HX doplněny následující určení staveb:

„restaurační a stravovací zařízení, školy a školící zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, ateliery a kulturní zařízení“. Většinu těchto určení by zřejmě bylo možné podřadit pod služby, pro předejití pochybnostem by však bylo dle našeho názoru vhodné tato využití uvést v seznamu využití ploch HX výslovně.

2. V platném územním plánu je plocha HX označená jako „výroba prům. a zemědělská, sklady, služby“. Mezi hlavní využití této plochy výslovně patří stavby pro skladování. Návrh nového územního plánu umožňuje skladování pouze jako podmíněné doplňkové využití. Přestože stavby v areálu nejsou primárně využity ke skladování a takové využití areálu ani nezamýšlíme, znamená úplné vynechání možnosti využití některé stavby pro skladování značné zúžení možného využití areálu oproti současnému stavu.

Navrhujeme, aby skladování bylo pro plochu HX přesunuto mezi přípustná využití s tím, že by konkrétní vymezení podmínek (rozsah skladových ploch, umístění skladových ploch v rámci areálu, atd.) bylo ponecháno na regulačním plánu.

3. Platný územní plán nemá pro řešené území žádné závazné výškové regulativy, pouze doporučení s tím, že bude posuzováno individuálně v územním řízení. Návrh nového územního plánu zavádí pro celou plochu HX fixní regulativ maximální výšky 9,5 m od nejnižšího místa přilehlého terénu a pro stávající objekty 12 m. Domníváme se, že vzhledem k různorodosti jednotlivých částí areálu, jinému způsobu jejich využití, i zásadně rozdílné míře zájmu na regulaci té které části území areálu, je přístup současně platného územního plánu účelnější a citlivější.

Ve vztahu k výškové regulaci proto navrhujeme, aby byly výškové regulativy plochy HX méně přísné a více obecné, a konkrétní regulace beroucí v potaz specifika různých částí areálu byla ponechána na regulačním plánu. Konkrétně navrhujeme:

- upravit regulaci výšky pro stávající objekty. Výška stávající budovy laboratoří dosahuje cca 17,04 m. Stanovení regulativu maximální výšky pro stávající objekty 12 m by znamenalo, že by na budově laboratoří nebylo možné provádět žádné přestavby ani úpravy. Navrhujeme proto, aby byla pro stávající objekty stanovena jako maximální výška jejich současná výška, resp. maximální výška 12 m pro nižší objekty.

- upravit regulaci pro nové objekty na 12 m od přilehlých komunikací (měření od nejnižšího místa přilehlého terénu může být a bude problematické).

4. Návrh nového územního plánu zvyšuje povinný poměr zeleně v území na 40 %. Požadavek na takto vysoký podíl zeleně není dle našeho názoru opodstatněný. Jižní část areálu přímo sousedí s plochou ZZ, která je tvořena výlučně zelení (park). A severní část areálu je čistě průmyslovou plochou, ve které by byl takto vysoký podíl zeleně spíše kontraproduktivní. Vzhledem k uzavřené povaze areálu a jeho odloučenosti od rezidenčních oblastí obce není dle našeho názoru ani nutné podíl zeleně v areálu takto striktně určovat.

Vzhledem k výše uvedenému navrhujeme, aby byl podíl zeleně pro plochu HX stanoven ve výši 20 % s tím, že pro některé plochy areálu, pokud to bude důvodné, může vyšší podíl zeleně stanovit regulační plán.

5. Návrh nového územního plánu zavádí také zcela nový regulativ maximální zastavěné plochy pro jeden objekt 2 000 m². Současně platný územní plán žádné takovéto omezení neobsahuje. Máme za to, že tato regulace není ve vztahu k celé ploše areálu nutná, a že by bylo vhodnější ponechat posouzení každého konkrétního stavebního záměru na příslušných úradech. I vhodně navržená větší stavba může citlivě dotvářet stávající území, a neměla by proto být předem automaticky vyloučena. Při rekonstrukci areálu počítáme se zachováním objektů Laboratoří a Dílenských hal. Obě budovy jsou propojeny v 1.NP a 1.PP krčkem, jsou tedy stavebně spojeny. Dílenské haly počítáme rozšířit na cca 3 280 m². V konečné fázi by měly mít tyto objekty společně cca 4 664 m², přičemž budou opticky odděleny. Máme zkušenost, že malé objekty jsou obtížněji využitelné, protože nelze flexibilně reagovat na požadavky nájemců na velikost jednotek. A pokud se nějaké činnosti daří, neumožňuje menší objekt její další rozšíření.

Navrhujeme proto, aby byl tento regulativ maximální zastavěné plochy pro jeden objekt 2 000 m² z návrhu územního plánu vypuštěn.

6. Dalším novým regulativem, který pro plochu HX přináší návrh nového územního plánu, je přípustnost pouze sedlové a polovalbové střechy se sklonem minimálně 30 stupňů pro hlavní stavby. Ani tato podmínka není dle našeho názoru ve vztahu k celému areálu opodstatněná. Hlavně v severní průmyslové části areálu může tato podmínka působit značné komplikace, když výrazně omezuje využitelnost objektů k funkcím dle návrhu územního plánu. Tato podmínka také vylučuje využití ekologických zelených střech na objektech, jež se dle našeho názoru do území dobře hodí.

Navrhujeme, aby byl tento regulativ z návrhu územního plánu ve vztahu ploše HX vypuštěn a případná regulace typu a sklonu střechy ponechána na regulační plán.

7. Pozemky parc. č. 48/2 a 441/12 (zpevněná plocha před branou areálu) jsou v návrhu nového územního plánu zařazeny do plochy PP – Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Tyto pozemky však funkčně tvoří součást areálu, byť jsou mimo oplocení, když jsou využívány pro parkování zaměstnanců a návštěvníků areálu.

Navrhujeme, aby i pozemky parc. č. 48/2 a 441/12 byly zařazeny do plochy HX.

8. Pozemek parc. č. 238/2 na sever od areálu je v návrhu nového územního plánu z poloviny (severní část pozemku) součástí regionálního biokoridoru a jižní část pozemku přiléhající k areálu je zařazena do zemědělské plochy. Zařazení jižní poloviny pozemku parc. č. 238/2 do zemědělské plochy není z našeho pohledu účelné. Jedná se o izolované území oddělené od ostatních zemědělských ploch regionálním biokoridorem RBK1132. Zemědělská využitelnost této plochy je tak velice problematická.

Navrhujeme, aby byla jižní část pozemku parc. č. 238/2 připojena k ploše HX, když může sloužit jako zeleň v rámci areálu.

9. Návrh nového regulačního plánu podmiňuje rozhodování o změnách v území plochy HX a přilehlé plochy ZZ pořízením regulačního plánu (RP3). Toto rozhodnutí z výše uvedených důvodů vítáme, ale za současných regulativů si pořízení RP považujeme za nereálné.

Nicméně bychom byli rádi, aby bylo v územním plánu uvedeno, že rekonstrukce a úpravy stávajících objektů v území lze provádět i před tím, než bude regulační plán pořízený, abychom měli na přípravu regulačního plánu dostatek času a nemuseli spěchat z důvodu potřeby zásahů do stávajících objektů.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

1. Pro plochy HX bude doplněno možnost využití „*restaurační a stravovací zařízení, školy a školící zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, ateliery a kulturní zařízení*“.

2. Pro plochy HX je v podmíněně přípustném využití uvedeno, že je zde na pozemcích umožněna realizace skladových objektů jako doplňkového využití. Není zde pouze možné umístění skladovacích objektů, aniž by navazovaly na výrobu v ploše HX.

3. Výška nových objektů bude ponechána 9 m. Pro stávající objekty bude doplněno, že je nutné dodržet jejich max. výšku a v případě jejich stavebních úprav, rekonstrukcí apod. stávající objekty nenavýšovat.

4. Koeficient zeleně pro celou plochu HX bude vypuštěn. Areál bude rozdělen na dvě samostatné části (obřanská – zámek/průmyslová), kdy každá část bude mít samostatný koeficient zeleně podle využití části plochy. Rozdělení plochy HX a podmínka zeleně v nich bude upřesněna v zadání regulačního plánu RP3 a doplněna k podmínkám plochy HX.

5. Max. výměra nadzemní části objektů v ploše HX v severní části plochy bude prověřena v rámci regulačního plánu, a to na základě jeho projednání s dotčenými orgány a na základě podmínek stanovených obcí, ale vzhledem k lokalizaci plochy v prostředí kulturní památky bude v ÚP uvedeno, že objem nových staveb nepřekročí objemovou charakteristiku daného území. Pro budovu a navazující plochu stávajícího statku v jižní části plochy HX bude stanovena podmínka zachování objemu stávajících staveb.

6. V ÚP bude pro plochy HX v severní části zrušen tvar střech včetně jejich sklonu. V podmínkách pro plochu HX bude uvedeno, že vzhledem k vymezení plochy v návaznosti na kulturní památku bude var střech respektovat tuto památku tak, aby právě památka tvořila dominantu plochy HX. Podmínka řešení tvaru střech bude doplněna do zadání regulačního plánu RP3, neboť se plocha nachází v historické části obce, její součástí je zámecký areál a je nutné zámek respektovat.

7. Plochy PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch budou v návrhu ponechána dle dokumentace. Parkování na nich dle podmínek využití území bude umožněno tak, jak je v současné době – veřejné parkoviště bez oplocení a zahrnutí pouze k areálu.

8. Další rozšíření areálu severním směrem nebude doplněno, neboť je vhodné ponechat pás zemědělské půdy mezi areálem a regionálním biokoridorem RBK 1132.

9. V případě, že je v územně plánovací dokumentaci stanovena podmínka zpracování regulačního plánu, tak v této ploše není umožněno provádět změny v území (např. rekonstrukce, změny využití budov apod.). Teprve regulační plán určí konkrétní využití plochy, resp. jejích jednotlivých částí a nelze předem měnit podmínky v ploše. V této ploše lze pouze provádět udržovací práce na stávajících objektech.

N02 – Ing. Jiří Hakauf, Strmá 150, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 21. 10. 2021

Citace:

„1) Jako vlastník pozemku p. č. 103/101 v k. ú. Panenské Břežany, jehož část se nachází v ploše Z4 – bydlení individuální, požaduji z textové části ÚP (str. 9) odstranit specifické koncepční podmínky této plochy, spočívající v nutnosti stanovit podrobnější podmínky zastavěnosti a etapizace v územní studii (ÚS1) a nutnosti zajistit protihlukovou bariéru vůči hluku z dálnice a výrobních areálů. Tuto námitku odůvodňuji následovně:

Plocha Z4 již prošla územním řízením o dělení pozemků, stavební pozemky a koridory dopravní infrastruktury jsou již vymezeny, a to včetně izolační zeleně, která ohraničí tuto zástavbu a navazující extravilán obce. Vymezeny jsou též další veřejná prostranství – cesta pro pěší a prostor dětského hřiště.

Požadavek na územní studii (ÚS1) je uveden pouze v kapitole c.2) vymezení zastavitelných ploch a koridorů, naopak v kapitole k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (str. 48) tento požadavek uveden není, a není uveden ani ve výkresu I.1 Základní členění území.

Plocha Z4 je v dostatečné vzdálenosti od trasy dálnice D8 a též výrobního provozu Agrimex, nad to není možné přenášet povinnosti vlastníků těchto potenciálních zdrojů hluku zajistit protihluková opatření tak, jak jim ostatně nařizuje platná legislativa, na vlastníky pozemků v této ploše. K tomu je třeba dodat, že ani dálnice D8, ani závod Agrimex, není v této lokalitě zdrojem nadlimitního hluku, který by v ploše Z4 překračoval zákonné limity ve dne či v noci (jak vychází z hlukových měření v minulých letech). Zároveň ŘSD, jako provozovatel dálnice D8, aktuálně připravuje rekonstrukci protihlukových stěn, které ještě více ochrání obec Panenské Břežany od hluku z provozu dálnice D8 (realizace 2022). Podobně společnost Orkla Foods Česko a Slovensko, jako vlastník provozu Agrimex, připravuje přesun chladících agregátů ze severní strany na jižní stranu areálu tak, aby případný hluk z chlazení nesměřoval do obce Panenské Břežany. Nadto severní část areálu zabezpečí izolační zelení tak, aby ani běžný provoz v areálu nevyzařoval hluk do ploch bydlení v jeho blízkosti (viz projednávaný návrh územního plánu plocha K 16).

2) Jako vlastník pozemku p. č. 132 a pozemku p. č. 133 oba v k. ú. Panenské Břežany, které se nachází v ploše Z6 – bydlení individuální (p. č. 133) a ploše Z13 – bydlení individuální (p. č. 132), požaduji z textové části ÚP (str. 10) odstranit specifické koncepční podmínky těchto dvou ploch, spočívající v nutnosti stanovit podrobnější podmínky zastavěnosti a etapizace v územní studii (ÚS3) (u plochy Z6 a Z13) a nutnosti zajistit protihlukovou bariéru vůči hluku z dálnice a výrobních areálů (pouze u plochy Z6). V této souvislosti žádám též o úpravu výkresové části výkresu I.1 Základní členění území vyjmutím plochy ÚS3. Tuto námitku odůvodňuji takto:

Plocha Z6 spolu s plochou Z13 zcela navazuje na současné zastavěné území obce Panenské Břežany. Plochy jsou ze strany extravilánu obce ohrazeny plochou K3 – lokálním biokoridorem LBK9. Obě plochy jsou malého rozsahu (např. oproti ploše Z4), není tedy nutné řešit etapizaci či dohodu o parcelaci (plochy jsou tvořeny 4 pozemky, které mají dva vlastníky). Vzhledem k tomu, že tyto dvě plochy jsou jasně ohrazeny, není zřejmé, proč by jejich využití mělo být v rámci územní studie svázáno s využitím ploch Z7 a Z16 (ty tvoří zcela samostatné plochy za koridorem ochranné zeleně

K3). Nadto je jedním z hlavních důvodů pro vytvoření územní studie ÚS3 uvedena nutnost koordinace s koridorem dopravní infrastruktury a plochy územní rezervy, avšak ani koridor dopravní infrastruktury ani plocha územní rezervy se v návrhu ÚP pro veřejné projednání v této lokalitě nenachází (byly vypuštěny z dřívějšího návrhu). Požadavek na územní studii jak tak zcela zjevně zbytečný a nepřijatelně omezuje vlastníky předmětných pozemků v plochách Z6 a Z13 v nakládání se svým vlastnictvím.

Podobně jako v případě plochy Z4 i v ploše Z6 není možné přenášet povinnosti vlastníků potenciálních zdrojů hluku zajistit protihluková opatření tak, jak jim ostatně nařizuje platná legislativa, na vlastníky pozemků v této ploše a omezovat tímto způsobem možnosti nakládání s těmito pozemky. Odůvodnění viz bod 1) tohoto sdělení. Tomu, že jde o nesystémový požadavek svědčí i skutečnost, že v ploše Z4, která je dál od případných zdrojů hluku tento požadavek uveden je, ale v ploše Z13, která je mnohem blíže těmto případným zdrojům hluku, tento požadavek uveden není. Tento požadavek v textové části návrhu územního plánu je tak nadbytečný a jeho uvedení není podloženo žádnými relevantními podklady.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

1. Požadavek na zpracování územní studie ÚS1 jako podmínky pro rozhodování v území bude vypuštěn z celého textu. V kapitole c.2 zůstal omylem ponechán a vzhledem k tomu, že pro pozemky v lokalitě Z4 již bylo na základě platné územně plánovací dokumentace obce vydáno územní rozhodnutí na dělení pozemků, umístění technické a dopravní infrastruktury, tak její potřeba je zbytečná. Ohledně řešení hluku nebylo ze strany dotčených orgánů požadováno řešení hluku v této lokalitě. Není tedy nutné vymezovat v textové části podmínku dostatečné řešení protihlukové bariéry vůči hluku z dálnice a výrobních areálů, a to i vzhledem k tomu, že ochrana území před hlukem z areálů je řešena v rámci průmyslových areálů, a to i mimo jiné výsadbou vysoké zeleně podél severní části areálů směrem k obytnému území obce.
2. Podmínka zpracování územní studie ÚS3 pro zastavitelné plochy Z6 a Z13 bude z návrhu vyjmuta, neboť vzhledem k její lokalizaci mezi stávající zástavbou a lokálním biokoridorem LBK 9 a navrženým dopravním řešením (hlavních komunikací) nemohou vzniknout rozdílné varianty na řešení těchto ploch. Svou výměrou a navrženou min. velikostí pozemků pro výstavbu v ploše BI zde může být umístěno v ploše Z6 a Z13 cca 10 RD a tvar pozemků musí umožnit jejich obslužnost.

N03 – Ladislav Kotrba, U Obory 13, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 25. 10. 2021

Citace: „Dne 16. 9. 2021 byl na úřední desce Obecního úřadu Panenské Břežany zveřejněn návrh Územního plánu obce Panenské Břežany pro veřejné projednání. K tomuto návrhu podávám jako vlastník níže uvedených nemovitostí v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, následující námítky:

1. Jako vlastník pozemku p.č. 134 a pozemku p.č. 135/1, oba v k. ú. Panenské Břežany, které se nachází v ploše Z6 – bydlení individuální (p.č. 135/1) a ploše Z13 – bydlení individuální (p.č. 134) požaduji z textové části ÚP (str. 10) odstranit specifické koncepční podmínky této plochy, spočívající v nutnosti stanovit podrobnější podmínky zastavěnosti a etapizace v územní studii (ÚS3). Respektovat podmínky ochrany přírody na styku s LBK9. Část území leží v místě s archeologickými nálezy. (Pouze u plochy Z6) nutnosti zajistit dostatečnou protihlukovou bariéru vůči hluku z dálnice a výrobních areálů. V této souvislosti žádám též o úpravu výkresové části – výkresu I.1 Základní členění území vyjmutím plochy ÚS3.

2. Dále podávám námitku na umístění označení a velikosti plochy K3-NP přírodní, která je součástí plochy LBK9 o výměře 0,20 ha (viz územní plán duben 2021 str. 12) a je vyznačena na části pozemku p.č. 135/1, kde ohraničuje plochu Z6 a Z13 – bydlení individuální.

Zároveň požaduji, aby tato plocha K3-NP, která je současně označena VU6 – plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona) toto označení VU6 s možností vyvlastnění bylo odstraněno.

3. Námitka k orientační výměře 0,2779 ha na změnu výměry dané plochy Z16 – VL – výroba lehká na pozemku p.č. 135/9 v k. ú. Panenské Břežany.

4. Námitka k textové části plochy Z7 – OS. Jako vlastník pozemku p.č. 135/9 v k. ú. Panenské Břežany, jehož část se nachází v ploše Z7 – OS – občanské vybavení – sport, požaduji z textové části ÚP (str. 10) odstranit podmínky této plochy, spočívající v nutnosti stanovit podrobnější podmínky zastavěnosti a etapizace v územní studii (ÚS3) a změny ochranného pásma 50 m od hranice lesa.

5. Dále podávám námitku na změnu plochy Z7 – OS – občanské vybavení – sport na plochu Z7 – OK o výměře 0,45 ha a na plochu Z7 – SV o výměře 0,50 ha (viz označení v příloze č. 1), která se pozemku p.č. 135/9 v k. ú. Panenské Břežany.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

1. Podmínka zpracování územní studie ÚS3 pro zastavitelné plochy Z6 a Z13 bude z návrhu vyjmuta, neboť vzhledem k její lokalizaci mezi stávající zástavbou a lokálním biokoridorem LBK 9 a navrženým dopravním řešením (hlavních komunikací) nemohou vzniknout rozdílné varianty na řešení těchto ploch. Svou výměrou a navrženou min. velikostí pozemků pro výstavbu v ploše BI zde může být umístěno v ploše Z6 a Z13 cca 10 RD a tvar pozemků musí umožnit jejich obslužnost.

2. Umístění plochy K3-NP musí zůstat zachováno, neboť se jedná o potřebu propojení biokoridoru mezi zástavbou, který je vymezený jako LBK 9. Jeho zrušení není umožněno a je třeba ponechat přírodní plochu pro jeho průběh a uvedením možnosti vyvlastnění je potřeba zajištění trasy LBK 9 v souladu s platnou legislativou.

3. Plocha Z16 s funkčním využitím VL – výroba lehká bude posunuta severním směrem o šířku pruhu zeleně plochy K16 s funkčním využitím ZO – zeleň ochranná a izolační, která bude probíhat ve stejné šířce po posunutí hranici plochy Z16 ve stejné šířce a tím se výměra plochy Z7 s funkčním využitím OS – občanské vybavení – sport o výměru tohoto pruhu sníží.

4. Vzhledem k tomu, že již nepředpokládáme zpracování územní studie ÚS3 na plochy Z6 a Z13, tak nebude podmínkou ani pro plochu Z7 s funkčním využitím OS – občanské vybavení – sport, neboť tuto plochu lze řešit samostatně v rámci územního řízení.

5. Plocha Z7 zůstane vymezen ve funkčním využití OS – občanské vybavení – sport, neboť se jedná o plochu v jižní části obce, kde plochy pro sportovní využití nejsou dále vymezovány a je třeba zde umožnit jejich výstavbu tak, aby byla obsloužena i jižní část obce.

N04 – Jiří Matys, Bulharská 720/29, 101 00 Praha 10, doručeno dne 26. 10. 2021

Citace: „Pozemky ve vlastnictví podatele námitek se dle návrhu nového územního plánu zařazují do plochy Z4 – bydlení individuální, přičemž pořizovatel pro tuto plochu vymezuje následující specifické koncepční podmínky:

„Respektovat charakter sousední zástavby. Stanovit podrobnější podmínky zastavěnosti a etapizace v územní studii (ÚS1). Respektovat navrženou plochu na rozhraní s volnou krajinou a stávající LBK 9.

Respektovat vedení radioreléové trasy. Zajistit dostatečnou protihlukovou bariéru vůči hluku z dálnice a výrobních areálů.“

Návrh územního plánu tedy pro oblast Z4 – bydlení individuální stanovuje podmínku vyhotovení územní studie ÚS1 pro zajištění etapizace výstavby. Podatel námitek má však za to, že se v tomto rozsahu jedná patrně o chybu v psaní, neboť v části k., odst. 11 návrhu územního plánu je uvedeno následující:

k.11) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (odůvodnění ke kapitole k) návrhu ÚP)

ad.a) ÚP ukládá zpracovat územní studii pro plochu US2, tvořenou zastavitelnou plochou Z11 a plochami územních rezerv R2 a R6, z důvodu dohody o parcelaci o ochraně ZPF.

ad.b) ÚP ukládá zpracovat územní studii pro plochu ÚS3, tvořenou plochami Z6, Z7, Z13, K3, z důvodu dohody o parcelaci a koordinace ploch zastavitelných, plochy změn v krajině, koridoru dopravní infrastruktury a plochy územní rezervy.

Z výše uvedeného odůvodnění návrhu územního plánu je tedy patrné, že pro plochu Z4 – bydlení individuální se územní studie nepředpokládá a jedná se tudíž pravděpodobně o chybně uvedenou koncepční podmínku.

Stejně tak není plocha Z4 – bydlení individuální jakožto plocha, vyžadující územní studii, označena v části odůvodnění k. odst. 3 návrhu územního plánu.

S OHLEDEM NA TUTO SKUTEČNOST TAK MÁ PODATEL NÁMITEK ZA TO, ŽE K UVEDENÍ TÉTO PODMÍNKY DOŠLO V DŮSLEDKU OMYLU V PSANÍ A NEBYLO TUDÍŽ ÚMYSLEM POŘIZOVATELE TUTO PODMÍNKY VYMEZIT A NAVRHUJE, ABY POŘIZOVATEL PŘEDMĚTNOU CHYBU V PSANÍ OPRAVIL TAK, ŽE TUTO PODMÍNKU ODSTRANÍ.

Podatel námitek se nicméně z opatrnosti níže dovoluje ke stanovení této podmínky pro úplnost vyjádřit.

Pokud by bylo úmyslem pořizovatele podmínit výstavbu na ploše Z4 – bydlení individuální vypracováním územní studie a etapizací výstavby, je nutno konstatovat, že z odůvodnění územního plánu vůbec není patrné, na základě zhodnocení jakých skutečností, pořizovatel územního plánu k tomuto zásadnímu zásahu do práv podatele námitek přistoupil, když ODŮVODNĚNÍ TOHOTO KROKU ZCELA ABSENTUJE. Pokud je nicméně přijímaným územním plánem zasahováno do práv podatele námitek jakožto vlastníka pozemků, je na pořizovateli, aby zásah do těchto práv řádně odůvodnil, zejména uvedl, v čem konkrétně veřejný zájem převyšuje nad zájmem podatele námitek k nerušenému výkonu jeho vlastnického práva k pozemku a jeho legitimnímu očekávání.

Podatel námitek zdůrazňuje, že pořizovatel nejen, že stanovení podmínky vyhotovení územní studie a etapizace výstavby vůbec neodůvodnil (byť podatel námitek je přesvědčen, že se tak stalo toliko v důsledku chyby v psaní, viz výše), ale podatel námitek je taktéž toho názoru, že v dané ploše není etapizace vhodná ani přínosná.

Na ploše Z4 – bydlení individuální již došlo k rozparcelování pozemků na jednotlivé stavební pozemky a taktéž k převodu vlastnického práva k některým z nich na nového vlastníka, přičemž někteří z nich si již zažádali o vydání stavebního povolení. Z tohoto důvodu by etapizace výstavby v současné době ani nebyla vhodná, když výstavba není prováděna jedním stavebníkem a stanovením etapizace v oblasti by došlo k narušení vztahů mezi vlastníky pozemků na ploše Z4 – bydlení individuální.

PODATEL NÁMITEK TEDY NAVRHUJE ZRUŠENÍ KONCEPČNÍ PODMÍNKY (RESPEKTIVE PŘÍPADNĚ PROVEDENÍ OPRAVY ZJEVNÉ CHYBY V PSANÍ) STANOVENÍ PODROBNĚJŠÍCH PODMÍNEK ZASTAVĚNOSTI A ETAPIZACE V ÚZEMNÍ STUDII (ÚS1).

Návrh územního plánu dále pro plochu Z4 – bydlení individuální předkládá koncepční podmínku zajištění dostatečné protihlukové bariéry vůči hluku z dálnice a výrobních areálů.

Je však nutné konstatovat, že taková podmínka je vymezena zcela nedostatečně. Navrhovaný územní plán žádným způsobem NESTANOVUJE, PŘES JAKÉ POZEMKY MÁ PŘÍPADNÁ PROTIHLUKOVÁ BARIÉRA VÉST, NESTANOVUJE ŽÁDNÉ PODMÍNKY NA JEJÍ VÝSTAVBU ANI TECHNICKÉ PARAMETRY. Navíc plocha Z4 – bydlení individuální částečně přiléhá až na samý okraj katastrálního území obce a v této části by tudíž protihluková bariéra musela nutně zasahovat do jiného katastrálního území, na nějž se navrhovaný územní plán nevztahuje.

Nad to, jak podatel námitek zdůrazňuje výše, plocha Z4 – bydlení individuální je rozdělena do celé řady pozemků různých vlastníků, a nelze tedy předpokládat hladký průběh domluvy na tom, který z těchto vlastníků se snad dobrovolně vzdá části svého lukrativního pozemku tak, aby na něm mohl být uskutečněn stavební záměr protihlukové bariéry. Na druhou stranu bez součinnosti všech vlastníků by protihluková stěna ztratila význam (pokud by každý vlastník vybudoval část bez napojení na sousední pozemky), neboť z povahy věci se musí jednat o jednolitou stavbu podél celého území. Vybudování protihlukové bariéry navíc není podmínkou pro vydání stavebního povolení pro zahájení stavby,

NAD TO STANOVENÍ TÉTO PODMÍNKY ANI NENÍ NÁLEŽITÉ ODŮVODNĚNO, KDY ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU SE TÉTO KONCEPČNÍ PODMÍNCE A DŮVODŮM, KTERÉ POŘIZOVATELE K JEJÍMU STANOVENÍ VEDLY, VŮBEC NEVĚNUJE.

Navíc je nutné zdůraznit, že v okolí plochy Z4 – bydlení individuální se nenachází žádné výrobní areály, které by vytvářely hlukové emise. Plocha Z4 se nachází na samém okraji intravilánu obce, kdy na ni navazují toliko plochy zemědělské půdy. Ostatně pořizovatel sám uvádí, že se jedná o plochu na rozhraní s volnou krajinou.

Nad to na jejím jihovýchodním okraji se již nachází plocha K8 – zeleň ochranná a izolační k zajištění rekreačního využívání území obyvateli obce, která tvoří přirozenou bariéru mezi obytnou částí obce a jejím okolím, aniž by jakkoliv zasahovala do kvality bydlení v oblasti, na rozdíl od případné protihlukové bariéry, která by naopak bránila přístupu do rekreační plochy K8 a tvořila neestetickou překážku výhledům do krajiny.

Stejně tak dálnice je od plochy Z4 – bydlení individuální oddělena plochou izolační zeleně a dále rozsáhlé zemědělské plochy, tudíž zřízení protihlukové bariéry je i z tohoto důvodu bezpředmětné.

Podatel námitek se domnívá, že pořizovatel má v rámci projednávání návrhu územního plánu:

- a) postupovat v souladu s požadavkem subsidiarity a minimalizace zásahu opatření obecné povahy do subjektivních práv podavatele námitek a
- b) zrušit požadavek na stanovení podrobnějších podmínek zastavěnosti a etapizace v územní studii (ÚSI) pro plochu Z4 – bydlení individuální.
- c) zrušit požadavek zajištění dostatečné protihlukové bariéry vůči hluku z dálnice a výrobních areálů pro plochu Z4 – bydlení individuální.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění: Požadavek na zpracování územní studie ÚS1 jako podmínky pro rozhodování v území bude vypuštěn z celého textu. V kapitole c.2 zůstal omylem ponechán a vzhledem k tomu, že pro pozemky v lokalitě Z4 již bylo na základě platné územně plánovací dokumentace obce vydáno územní rozhodnutí na dělení pozemků, umístění technické a dopravní infrastruktury, tak její potřeba je zbytečná. Ohledně řešení hluku nebylo ze strany dotčených orgánů požadováno řešení hluku v této lokalitě. Není tedy nutné vymezovat v textové části podmínku dostatečné řešení protihlukové bariéry vůči hluku z dálnice a výrobních areálů, a to i vzhledem k tomu, že ochrana území před hlukem

z areálů je řešena v rámci průmyslových areálů, a to i mimo jiné výsadbou vysoké zeleně podél severní části areálů směrem k obytnému území obce.

N05 – Ing. Jan Navrátil, Ke Kovárně 111, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Ač nemám nic proti zeleni, tak z důvodu omezení (viz níže) nesouhlasím se zařazením pozemku v mém vlastnictví (č. parc. 426/5), který je součástí zemědělské usedlosti v ulici Ke Kovárně do kategorie ZO – zeleň ochranná a izolační (plocha změn v krajině K14).

Podobně nesouhlasím se zařazením dalšího pozemku č. parc. 426/6 do té samé kategorie v K2.

Tyto oba pozemky jsem „získal“ po takřka 30ti leté snaze jako náhradní restituci (ve zdaleka ne výměrou plné výši) za státem nevydané pozemky, navíc jsem je musel tehdy trojnásobně v hotovosti přepлатit dalšímu zájemci, aby odstoupil, takto to bylo v té době bohužel běžné.

Z jakého důvodu je LKB 9 stále na celém mém pozemku č. parc. 126/45 o výměře 1 179 m², když po celou dobu zpracovávání ÚP jsem připomínkoval, aby Lokální biokoridor 9 byl umístěn z části (tj. posunut jižněji) i na sousední katastr vedlejší obce, abych nebyl tak markantně omezován ve vlastnických právech. V této lokalitě jsem již byl nucen darovat obci jako budoucí cestu parcelu 126/44 o výměře 1086 m².

A nakonec se ještě dozvím, že všechny tyto pozemky v mém vlastnictví jsou tímto Územním plánem navrženy na vyvlastnění!

Naše rodina byla státem totálně okradena na začátku 50tých let, já pak v 80tých letech o další pozemky na vedlejším katastru Čenkov při prodeji nemovitosti nuceným darováním státu (na tento způsob „darování“ nebylo Zákonem o půdě pamatováno) a naposled v posledních cca 25 letech neprovedením Pozemkových úprav v Panenských Břežanech, zapříčiněné absolutní nevůlí zodpovědných státních úředníků.

Na základě uvedeného mám dojem, že zpracovatelé Územního plánu nadále postupují bez místních znalostí a bez jakéhokoliv respektování vlastnických vztahů. Jsem hluboce zklamán tím, že si demokratický stát takto představuje pokračovat v tom, co bylo běžné za minulého režimu.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Plocha K14 s funkčním využitím ZO – zeleň ochranná a izolační je vymezena podél celého zastavěného území a podél zastavitelných ploch obce pro bytovou výstavbu tam, kde plochy pro bydlení navazují na zemědělskou půdu. Jedná se o přirozenou ochranu jak ploch pro bydlení, tak i zemědělských ploch. Zpracovatel doplní do textové části odůvodnění ke všem plochám ZO odůvodnění pro nutnost jejich vymezení.

Plocha K2 s funkčním vymezením NP – přírodní je vymezena na základě nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. ZÚR Středočeského kraje jako regionální biokoridor RBK 1132. Zpracovatelé územních plánů jsou povinni limity z nadřazené dokumentace převzít, což se stalo i v případě plochy K2.

Rovněž je potřeba ponechat vymezení lokálního biokoridoru LKB 9, který zajistí propojení přírodních ploch přes území obce Panenské Břežany a v návaznosti na sousední obce.

N06 – Jitka Stanojkovič, Na Okruhu 390/11, 142 00 Praha 4, doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Podávám námitku na návrh územního plánu, pozemku č. 163/1. Na svoji polovinu. Nesouhlasím s rozhodnutím.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Jedná se o pozemek ve volné krajině, který nenavazuje na zastavěné území nebo zastavitelné plochy a jeho vymezení by nebylo v souladu s urbanistickou koncepcí obce. Rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny není podporováno ani ze strany obce.

N07 – Dalibor Fajkus, bez uvedení adresy, doručeno dne 24. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 194 stojící na pozemku p.č. 103/32 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Jako vlastník pozemku 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 v zákonné lhůtě 7 dnů od veřejného projednání Návrhu územního plánu obce Panenské Břežany, které proběhlo dne 21. 10. 2021, následující námitky:

Námitka č. 1:

Návrh Územního plánu neřeší odpovídajícím způsobem dopravní infrastrukturu na území stávající a plánované bytové zástavby v jižní části Panenských Břežan. Jedná se o stávající a plánovanou výstavbu rodinných domů na plochách Z4, Z6, Z13.

Odůvodnění námítky č. 1:

- Vzhledem k tomu, že se jedná o území o výměře více než 8 ha, ve kterém bude umístěno více než 100 rodinných domů, vznikne neúměrná dopravní a ekologická zátěž v průjezdových místech k napojovacím – uzlovým bodům na hlavní komunikace v obci. Dle prezentovaného návrhu bude majoritně (více než 80 %) zatížen pouze napojovací – uzlový bod 1 (dle přiloženého plánu – křižovatka Ke Studánce-Báštecká)

- Z rozsahu plánované výstavby vychází, že napojovací – uzlové body budou zatíženy 400 až 600 průjezdy denně (včetně extrémního zvýšení počtu průjezdů kurýrních služeb). Tato zátěž se projeví především kumulovaně v ranních (6:30 – 8:00) a podvečerních hodinách (17:00 - 18:30).

- Celá zátěž z připojeného území je plánována přes komunikace typu „obytná zóna“, z větší části bez zpevněného povrchu.

- V pravděpodobně nejvíce zatíženém napojovacím – uzlovém bodu 1 (dle přiloženého plánu – křižovatka Ke Studánce-Báštecká) je v současnosti nově umístěn příčný retardér. Tudíž v místě retardérů bude docházet ke kumulaci vozidel a budou vznikat dopravní komplikace.

- Dojde k neúnosnému zhoršení životního prostředí, a to především prašnosti a hluku a kumulaci výfukových splodin z vozů.

- Na základě tohoto návrhu územního plánu bude celé území napojeno na páteřní komunikace obce – Hlavní a Báštecká pouze dvěma napojovacími – uzlovými body. Napojovací uzlový bod 3 z ulice Akátová na ulici Hlavní nelze v současném stavu brát jako reálný napojovací – uzlový bod, protože průjezd z ulice Ke křížku do ulice Akátová je za současného plánovaného stavu nefunkční.

- Oproti platnému ÚP došlo ke změně vypuštěním dvou místních komunikací (v plánu označeny Komunikace 1 a Komunikace 2), které umožňovaly napojení dotčeného území do třech napojovacích – uzlových bodů a daleko rovnoměrněji tak distribuovaly dopravní zátěž z tohoto území. Tato dopravně zásadní změna nebyla nijak odůvodněna.

Je nepochybné, že dopravně technické řešení v návrhu ÚP zhorší životní prostředí a pohodu bydlení obyvatel v napojovacích komunikacích zvláště u napojovacích – uzlových bodů. Navrhované řešení je nepochybně pro obyvatele tohoto území dopravně horší než původní řešení obsažené v platném ÚP.

Jelikož nová výstavba včetně dopravně technického řešení má zásadní dopad do všech oblastí života obce a podstatně zvýší dopravní zátěž v dotčené oblasti, domnívám se, že je na místě odborně

dořešit dopravní infrastrukturu včetně napojovacích bodů REGULAČNÍM PLÁNEM. Proto navrhuji, aby v rámci regulačního plánu byla odborně vyřešena dopravní infrastruktura celé obce i s předpokládaným zatížením z nové výstavby. Současně v rámci toho znovu posoudit vhodnost a účelnost vypuštění komunikací, v příloženém plánu označených jako Komunikace 1 a 2.

Námítka č. 2:

Navrhovaná změna územního plánu výrazně zhoršuje svým dopravním řešením životní prostředí především v přípojných komunikacích, a to ulic Ke Studánce a Nad Svatou Annou a Vilová.

Odůvodnění námítky č. 2:

- Jedná se o území o výměře více než 8 ha, ve kterém bude umístěno více než 100 rodinných domů, kde vznikne neúměrná dopravní a ekologická zátěž v průjezdových místech k napojovacím – uzlovým bodům na hlavní komunikace v obci.

- Na základě plánovaného nerovnoměrného dopravního zatížení napojovacích – uzlových bodů a přístupových místních komunikací, které mají nezpevněný prашný povrch, dojde k nadměrnému zatížení životního prostředí minimálně v těchto bodech:

1) znečištění ovzduší (emise oxidu uhelnatého CO, těkavých organických látek, oxidu dusíku = NO + NO₂, oxidu siřičitého SO₂, ozónu O₃ a prachových částic)

2) znečištění vody a půdy

3) nehody (v oblasti žije spousta malých dětí a jejich počet bude výstavbou rodinných domů vzrůstat)

4) hluk a vibrace 5) emise oxidu uhličitého (nemá negativní vliv na lokální úrovni, ale podílí se hlavně na globální změně klimatu jako jeden ze skleníkových plynů).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a celkové velikosti řešeného území cca 8 ha (cca 100 RD), požaduji za nezbytné odborné posouzení vlivu rozvoje této části obce a jejího dopravního řešení na životní prostředí obyvatel zpracováním EIA.

Námítka č. 3:

Návrh neobsahuje přesnou definici míry využití území (podmínky plošného uspořádání území) pro PLOCHY BYDLENÍ – BI BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ.

Odůvodnění námítky č. 3:

Obcí prezentovaný požadavek, aby na pozemku o velikosti 800 m² mohl být pouze jeden rodinný dům s jednou bytovou jednotkou neodpovídá formulaci v návrhu, kdy je možno si tuto podmínku vykládat několika způsoby, takže tato podmínka může být neúčinná. Dále je třeba, doplnit počet EO, již kvůli naplňování kapacity ČOV.

Žádám, aby do část ÚP pod názvem míra využití území (podmínky plošného uspořádání území) byla formulována takto:

- minimální výměra nově vzniklého stavebního pozemku pro RD se stanovuje na 800 m²

- na jednom stavebním pozemku bude možné realizovat jeden rodinný dům

- 1 rodinný dům bude obsahovat pouze 1 bytovou jednotku – max. 6 EO

- max. index zastavění území 0,4

- min. index zeleně 0,4

Žádám o odborné a nezávislé posouzení námitek i z toho důvodu, že některé námítky se dotýkají majetkových zájmů některých členů zastupitelstva. Proto předpokládám, že s tímto střetem zájmů bude transparentně, řádně a zákonně během projednání námitek k návrhu územního plánu naloženo.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

1. Na pozemky v lokalitě Z4 je již vydáno plané územním rozhodnutí na dělení pozemků, umístění technické a dopravní infrastruktury. Je zde jasně stanoveno, jak budou vymezeny stavební pozemky a komunikace včetně šířky veřejného prostranství. Dělení pozemků zatím není uvedeno na podkresu katastrální mapy v grafické části ÚP, ale v současné době je dělení pozemků v katastrální mapě již uvedeno. Zpracovatel platnou katastrální mapu jako podklad uvede v dokumentaci před vydáním ÚP. Připomínky k dopravnímu řešení bude možné podávat v případě konkrétního záměru při územním řízení, kdy se k řešení musí vyjádřit i příslušné dotčené orgány a správci sítí apod. Odhadovaný počet dle výměry jednotlivých zastavitelných ploch Z4, Z6 a Z13 a stanovené min. výměry pozemků pro výstavbu je odhadován na cca 40 RD ve všech 3 lokalitách. Z toho bude vyplývat i počet automobilů, které bude do lokalit zajíždět.
2. Ke zhoršení životního prostředí navrženým dopravním řešením lze říci, že konkrétní dopravní řešení bude projednáno v navazující dokumentaci, a to i s PČR a příslušným odborem dopravy, Krajskou hygienickou stanicí a dalšími dotčenými orgány. V územně plánovací dokumentaci je možné pouze projednat tzv. dokumentaci SEA, která ovšem nebyla od příslušného dotčeného orgánu, tj. KÚ Středočeského kraje požadována. O potřebě zpracování dokumentace EIA lze rozhodnout v rámci územního řízení, a to dle potřeb přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a nepřísluší tento úkon procesu územního plánu.
3. Pro plochy BI – bydlení individuální jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu, které zůstanou v předloženém znění. Návrh na stanovení počtu ekvivalentních obyvatel není třeba, i když se s jejich počtem uvažuje v bilancích pro technickou infrastrukturu. Počty budou ještě zpracovatelem prověřeny.

N08 – Michaela Hanelová, Květoslav Hanel, Vilová 211, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 24. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 211 stojící na pozemku p.č. 103/13 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námítky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námítky N07.

N09 – PaedDr. Jaroslava Jalovecká, Vilová 187, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 187 stojící na pozemku p.č. 103/12 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námítky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námítky N07.

N10 – Petr Javorek, Zahradní 157, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 25. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 157 stojící na pozemku p.č. 270 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N07.

N11 – David Kliment, Široká 98, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 98 stojící na pozemku p.č. 404/21 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N07.

N12 – Miroslav Kříž, Vilová 195, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 25. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 195 stojící na pozemku p.č. 103/15 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N07.

N13 – Petra Melicharová, Tomáš Melichar, Vilová 190, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 25. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 190 stojící na pozemku p.č. 103/5 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N07.

N14 – Marie Obrdlíková, Markéta Rainišová, Vilová 209, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 26. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 209 stojící na pozemku p.č. 103/31 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N07.

N15 – Martin Riemel, Dagmar Večerková, Ke Studánce 237, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 26. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 237 stojící na pozemku p.č. 96/11 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N07.

N16 – Martin Soriano, Monika Soriano, Vilová 213, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 26. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 213 stojící na pozemku p.č. 103/30 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N07.

N17 – Miroslav Sprisl, Hana Sprislová, Vilová, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 25. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. XXX stojící na pozemku p.č. 103/11 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N07.

N18 – Ing. Radovan Šesták, Mgr. Jana Jonáková, Vilová 189, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 26. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 189 stojící na pozemku p.č. 335 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N07.

N19 – Blanka Šuranská, Martin Šuranský, Vilová 186, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 25. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 186 stojící na pozemku p.č. 103/6 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N07.

N20 – Bohumil Vaněček, Drahomíra Vaněčková, K Dálnici 109, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 25. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 109 stojící na pozemku p.č. 112 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N07.

N21 – Dagmar Večerková, Martin Riemel, Ke Studánce 237, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 26. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 237 stojící na pozemku p.č. 96/11 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N07.

N22 – Radka Víšková, Josef Víšek, Ke Studánce 90, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Jsem spoluvlastníkem rodinného domu č.p. 90 stojící na pozemku p.č. 404/5 v k. ú. Panenské Břežany (okres Praha-východ);

Další text je totožný s námitkou N07.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N07, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N07.

N23 – Jan Doležálek, Za Dálnicí 54, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 166/53 a st. 298 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci, vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Uplatňuji tímto námitku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE ZAHRÁDKOVÉ OSADY týkající se pozemků parc. č. 166/53 a st. 298 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Odůvodnění:

- Návrh není v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., vyhláškou č. 501/2006 Sb. a zákonem č. 183/2006 Sb. Návrh nereflexuje vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení. Stavby rodinné rekreace nezahrnuje do ploch bydlení i když splňují podmínky dané vyhláškou č. 501/2006 Sb., nevymezuje pozemky tak, aby svými vlastnostmi, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel. Obec nepamatuje na ochranu zájmů svých obyvatel.
 - Návrh je v rozporu s MINIS a standardy pro ÚP Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Plochy staveb rodinné rekreace jejichž prostorové a stavebně technické parametry odpovídají rodinným domům, nevymezuje jako plochy bydlení. Plochy individuální rekreace zahrnující převážně pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (zpravidla soustředěných do chatových lokalit) nezahrnuje do ploch RI ale do ploch RZ.
 - Nedostatečné zjištění skutečného stavu. V dotčené lokalitě jsou 4 rodinné domy, rekreační domky a rekreační chaty. Změna plochy na RZ neodpovídá skutečnosti. Na mém pozemku stojí zkolaudovaný rekreační domek.
 - Nebyla dodržena proporcionalita. Všechny ostatní pozemky v obci, na kterých je stavba rodinné rekreace, jsou zařazeny do ploch BI. Proč je to tedy u nás jinak?
 - Změna využití ploch z „bydlení trvalé a přechodné“ na „zahrádkovou osadu“ je výrazným a nepřiměřeným zásahem do mých vlastnických práv a není k tomu žádný veřejný zájem, který by toto převyšoval. Navrhovaná změna nerespektuje stávající situaci a většina stávajících ploch neodpovídá navrhovanému hlavnímu ani přípustnému využití.
 - Navrhovaný typ plochy RZ – REKREACE zahrádkové osady je definován jako pozemky pro aktivní relaxaci formou pěstitelských aktivit. Plocha RI – REKREACE individuální je definována jako pozemky staveb pro rodinnou rekreaci zpravidla soustředěných do chatových lokalit. Proč je tedy většina pozemků v ulicích Za Dálnicí, K Dolínku a V Zahrádkách navrhováno do ploch RZ, když odpovídají typu RI?
 - Proč je diskriminačně omezena výměra zastavěné plochy hlavní stavby, když u ploch BI, BV toto omezení není? V lokalitě je několik staveb, které nastavenou výměru nyní překračují.
- Upozorňuji, že omezení vlastnických práv má být činěno jen v nezbytně nutné míře. Byla porušena zásada legitimního očekávání a princip proporcionality. Navrhovaná změna by způsobila výrazné snížení hodnoty nemovitosti a vznikla by mně značná majetková a hmotná újma.
- Proto tímto žádám o zahrnutí pozemků parc. č. 166/53 a st. 298 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany do ploch BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (S4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: V lokalitě jsou vymezeny plochy pro BI tam, kde bylo doloženo stavebním úřadem rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu. Ostatní stavby nezahrnuté do BI nejsou povoleny jako rodinné domy, ale pouze jako chaty. Lokalita je vymezena z pohledu obce za dálnicí D8, která tvoří bariéru mezi obcí a stavbami umístěnými v této lokalitě, dále zde není zajištěna dostatečná šíře komunikací a s tím spojený komplikovaný příjezd jednotek IZS, komunikace jsou navíc nebezpečné, odpovídající charakteru lokality. V lokalitě není provedena veřejná kanalizace a vodovod, a tudíž zde není možné napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a je v této oblasti komplikovaný odvoz odpadů, zásobování apod. ze strany od obce.

Z historických podkladů bylo dohledáno, že lokalita vznikla ve 2. polovině 40. let 20. století rozparcelováním původního pole na zahrádky a v těchto zahrádkách si majitelé, povětšinou z Prahy, postavili rekreační chaty. Charakter této lokality se tedy za uplynulých 80 let zásadně nezměnil a návrh ÚP jej plně respektuje.

Z výše uvedených důvodů bude lokalita zahrnuta do ploch RI – rekreace individuální s podmínkami prostorového uspořádání a základními podmínkami ochrany krajinného rázu totožnými s podmínkami stanovenými pro plochy RZ, tj.:

regulace zástavby:

- zástavba bude vždy řešena jako přízemní o maximální výměře zastavěné plochy hlavní stavby do 100 m²;

míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):

- minimální výměra nově vzniklého pozemku pro chaty se stanovuje na 600 m²;

- max. index zastavění území 0,15;

- min. index zeleně 0,8.

Pro stavby v této lokalitě, které překračují navrženou max. výměru hlavní stavby a jsou povoleny stavebním úřadem uvedeme, že stavby, které jsou zkolaudovány, resp. povoleny ke dni nabytí účinnosti ÚP se berou jako právoplatně povolené a lze je bez problémů užívat, opravovat apod. Vzhledem k umístění lokality a vymezení plochy pro RI je stanovena max. výměra hlavní stavby, což není třeba u jiných ploch stanovovat.

N24 – Alena Doležálková, Za Dálnicí 54, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 166/53 a st. 298 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci, vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Uplatňuji tímto námitku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE ZAHŘÁDKOVÉ OSADY týkající se pozemků parc. č. 166/53 a st. 298 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Další text je totožný s námitkou N23.

Proto tímto žádám o zahrnutí pozemků parc. č. 166/53 a st. 298 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany do ploch BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (S4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N23.

N25 – Milan Horák, Mirovická 1116/29, 180 00 Praha 8, doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 166/9 a st. 486 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci, vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Uplatňuji tímto námitku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE ZAHŘÁDKOVÉ OSADY týkající se pozemků parc. č. 166/9 a st. 486 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Další text je totožný s námitkou N23.

Proto tímto žádám o zahrnutí pozemků parc. č. 166/9 a st. 486 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany do ploch BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (S4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N23.

N26 – Zdeňka Horáková, Mirovická 1116/29, 180 00 Praha 8, doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 166/9 a st. 486 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci, vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Uplatňuji tímto námitku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE ZAHRÁDKOVÉ OSADY týkající se pozemků parc. č. 166/9 a st. 486 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Další text je totožný s námitkou N23.

Proto tímto žádám o zahrnutí pozemků parc. č. 166/9 a st. 486 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany do ploch BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (S4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N23.

N27 – Miroslav Lisák, Hlavní 17, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 166/24, 166/59, st. 190 a st. 125 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci, vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Uplatňuji tímto námitku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE ZAHRÁDKOVÉ OSADY týkající se pozemků parc. č. 166/24, 166/59, st. 190 a st. 125 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Další text je totožný s námitkou N23.

Proto tímto žádám o zahrnutí pozemků parc. č. 166/24, 166/59, st. 190 a st. 125 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany do ploch BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (S4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N23.

N28 – Miroslava Lisáková, Hlavní 17, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 166/24, 166/59, st. 190 a st. 125 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci, vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Uplatňuji tímto námitku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE ZAHRÁDKOVÉ OSADY týkající se pozemků parc. č. 166/24, 166/59, st. 190 a st. 125 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Další text je totožný s námitkou N23.

Proto tímto žádám o zahrnutí pozemků parc. č. 166/24, 166/59, st. 190 a st. 125 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany do ploch BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (S4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N23.

N29 – Marie Kosová, Vladimír Kos, Taussigova 1154, 182 00 Praha 8, doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Jsme vlastníky pozemku parc. č. 166/8, parc. č. 554, parc. č. 555 a st. 466, jehož součástí je stavba č. ev. 57, vše v kat. území Panenské Břežany v obci Panenské Břežany. Výše zmíněné nemovitosti využíváme v současné době k rodinné rekreaci, výhledově počítáme s trvalým bydlením.

Dne 21. 10. 2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Panenských Břežan. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít v oblasti mezi dálnicí D8 a ulicemi Za Dálnicí a K Dolínku podle zákona 501/2006 Sb. ke změně klasifikace pozemků z bydlení trvalé a přechodné na typ plochy rekreace – zahrádkové osady.

Jako vlastníci výše zmíněných 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, podáváme v zákonné lhůtě 7 dnů následující námitku:

Uplatňujeme tímto námitku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE ZAHŘÁDKOVÉ OSADY, týkající se pozemků parc. č. 166/8, parc. č. 554, parc. č. 555 a st. 466 jehož součástí je stavba č. ev. 57 vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Odůvodnění:

- Návrh je v rozporu s PÚR ČR. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli. Urbanistická koncepce nevychází z obecných potřeb obyvatel obce a nerespektuje skutečný stav území. Nevyužívá hospodárně zastavěné území.

- Návrh nerespektuje priority ZÚR SK. Například vyváženě a efektivně využívat zastavěné území a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídla, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby v sídle před výstavbou ve volné krajině.

- Návrh není v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., vyhláškou č. 501/2006 Sb. a zákonem č. 183/2006 Sb. Návrh nereflektuje vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení. Stavby rodinné rekreace nezahrnuje do ploch bydlení i když splňují podmínky dané vyhláškou č. 501/2006 Sb., nevymezuje pozemky tak, aby svými vlastnostmi, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel. Obec nepamatuje na ochranu zájmů svých obyvatel.

- Návrh je v rozporu s MINIS a standardy pro ÚP Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Plochy staveb rodinné rekreace, jejichž prostorové a stavebně technické parametry odpovídají rodinným domům, nevymezuje jako plochy bydlení. - Nedostatečné zjištění skutečného stavu. V dotčené lokalitě jsou rodinné domy, rekreační domky a rekreační chaty. Změna plochy na RZ neodpovídá skutečnosti.

- Rozpor s hlavními zásadami a cíli základní koncepce rozvoje obce, nerespektování ochrany zemědělské půdy. Návrh ruší možnost výstavby v zastavěné oblasti na nízkobonitní půdě a navrhuje novou zástavbu na půdách s vyšší třídou ochrany.

- Nedodržení hlavních zásad územního plánování. Není řádně, jednoznačně a srozumitelně odůvodněna změna způsobu využití pozemků z bydlení na zahrádky.

- Změna využití ploch z „bydlení trvalé a přechodné“ na „zahrádkovou osadu“ je výrazným a nepřiměřeným zásahem do našich vlastnických práv a není k tomu žádný veřejný zájem, který by toto převyšoval. Navrhovaná změna nerespektuje stávající situaci a většina stávajících ploch neodpovídá navrhovanému hlavnímu ani přípustnému využití.

- Navrhovaný typ plochy RZ – REKREACE zahrádkové osady je definován jako pozemky pro aktivní relaxaci formou pěstitelských aktivit. Tomu neodpovídá žádný z pozemků v uvedené oblasti. Stejně pozemky na druhé straně dálnice jsou vedené v katastru jako zahrady, na kterých není vůbec žádná stavba nebo stavba bez evidenčního nebo popisného čísla, označená v katastru jako zastavěná plocha a nádvoří. A návrh územního plánu mění jejich kategorii na BI ! ! ! ! ! ! ! !

- Proč je diskriminačně omezena výměra zastavěné plochy hlavní stavby, když u ploch BI, BV toto omezení není? V lokalitě je několik staveb, které nastavenou výměru nyní překračují. Upozorňujeme, že omezení vlastnických práv má být činěno jen v nezbytně nutné míře. Byla porušena zásada legitimního očekávání a princip proporcionality. Navrhovaná změna by způsobila výrazné snížení hodnoty nemovitosti a vznikla by nám značná majetková a hmotná újma.

- Není žádný veřejný zájem (alespoň nám nebyl při předchozích žádostech o zdůvodnění předložen), který by byl v rozporu s naší námitkou.

Závěr: Z výše uvedených důvodů žádáme o vypuštění pozemků parc. č. 166/8, parc. č. 554, parc. č. 555 a st. 466, jehož součástí je stavba č. ev. 57, vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany z ploch rekreace — zahrádkové osady (RZ) a o jejich ponechání v plochách dle stávajícího územního plánu, tj. v plochách pro bydlení trvalé a přechodné, případně jejich zařazení do plochy bydlení individuální (BI) či bydlení venkovské (BV), které doplňují plochy pro zahrady v zastavěném území.“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námítky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námítky N23.

N30 – Ota Jahoda, Benešovská 818/19, 405 02 Děčín, zastoupený Mgr. Jiřím Neshybou, Frank Bold Advokáti, s. r. o., Údolní 567/33, 602 00 Brno, ze dne 28. 10. 2021

Citace: „Obecní úřad Panenské Břežany oznámil prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 16. 9. 2021, č. j. 1270/21/OU, vystavení upraveného návrhu Územního plánu Panenské Břežany („Návrh ÚP“) a konání veřejného projednání Návrhu ÚP, které se mělo uskutečnit dne 21. 10. 2021. Obsahem bylo též poučení dotčených osob o možnosti uplatnit námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění („stavební zákon“). Námitky lze podat do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

Podatel vlastní podíl ve výši h na pozemcích parc. č. 166/1 2, parc. č. st. 122 a 123, všechny v k. ú. Panenské Břežany, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, na LV č. 127 („Pozemky“). Podle platného územního plánu obce Panenské Břežany jsou pozemky parc. č. st. 122 a 123 a přibližně 1/2 pozemku parc. č. 166/12 vymezeny jako plochy bydlení trvalé a přechodné a přibližně 1/2 pozemku parc. č. 166/12 je vymezena jako plocha zahrady v zastavěném území. Podatel opakovaně po obci Panenské Břežany požadoval, aby nový územní plán ponechal Pozemky v rámci ploch bydlení trvalé a přechodné, případně aby je zahrnul do ploch bydlení v rodinných domech - městské a příměstské, bydlení individuální (BI) či bydlení venkovské (BV), nebo rekreace individuální (RI), neboť by změna spočívající v zahrnutí Pozemků do ploch rekreace - zahrádkové osady (RZ) představovala výrazný zásah do vlastnických práv podatele, navrhovaná změna by bez zřejmých důvodů změnila stávající situaci v území, stávající zástavba by nevyhovovala navrhovanému hlavnímu ani přípustnému využití území a nesplňovala by nové podmínky prostorového uspořádání. Návrh ÚP v tomto ohledu tedy nereflexuje stávající situaci v lokalitě a způsob využití jednotlivých pozemků.

Podatel též podal dne 11. 11. 2019 své připomínky k Návrhu ÚP pro společné jednání, kterým pořizovatel nevyhověl a doposud své rozhodnutí ani neodůvodnil. Pořizovatel na str. 51 odůvodnění Návrhu ÚP pouze uvedl, že „rozhodnutí o námitkách, jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek: Bude doplněno po veřejném projednání.“

Podle Návrhu ÚP by tedy došlo k omezení využitelnosti Pozemků. Podatel proto proti Návrhu ÚP podává v zákonné lhůtě jako dotčený vlastník podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona níže uvedené námítky.

II. Obsah námítky

Námítka podatele k Návrhu ÚP se týká návrhu řešení obsaženého v textové i grafické části, a to konkrétně plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ). V této ploše se dle Návrhu ÚP mají nacházet všechny Pozemky podatele. Podatel nesouhlasí se záměrem zařazení Pozemků do plochy RZ a žádá o vypuštění Pozemků z plochy RZ a jejich ponechání v plochách bydlení, resp. o jejich zařazení mezi plochy bydlení individuální (BI) či bydlení venkovské (BV).

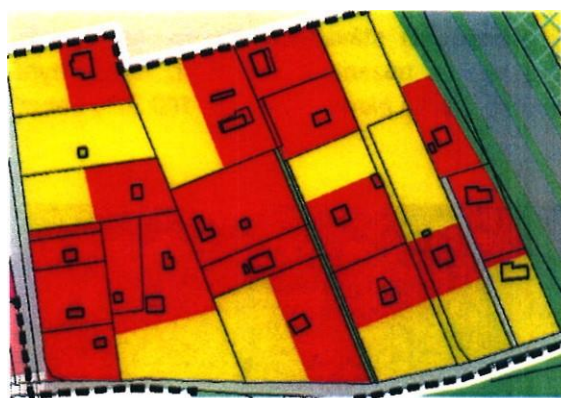
III. Odůvodnění námítky

III. A. Nedůvodnost navrhovaného řešení a absence odůvodnění

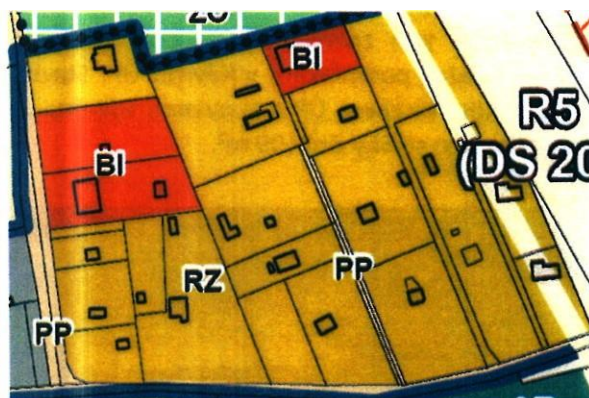
Pro zahrnutí Pozemků do plochy RZ, podle důvodného přesvědčení podatele, neexistují racionální důvody. Naopak proti vymezení této plochy hovoří hned několik skutečností. Zařazením Pozemků do plochy rekreace – zahrádkové osady se mění dosavadní funkční využití Pozemků podatele, čímž dochází k zásahu do jeho vlastnického práva. Návrh ÚP přitom řádně neodůvodňuje vymezení této plochy, jak je dále rozvedeno.

Plochy RZ jsou vymezeny na str. 25 textové části Návrhu ÚP jako plochy, jejichž hlavním využitím jsou „území pro zahrádkářské osady a zahrady.“ Přípustné využití ploch RZ je stanoveno pro „stavby a zařízení slučitelné s provozem zahrádek (zahrádkové osady, zahradní domky a chatky); pozemky související dopravní a technické infrastruktury; pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES“ Současně jsou na str. 25 textové části Návrhu úp stanoveny podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu tak, že „zástavba bude vždy řešena jako přízemní o maximální výměře zastavěné plochy hlavní stavby do 100 m²; (...) minimální výměra nově vzniklého pozemku pro chaty se stanovuje na 600 m²; max. index zastavění území O, 15; min. index zeleně 0,8.“ Důležitým znakem ploch je tak jejich využití pro zahrady, čemuž dle stanovených regulací má odpovídat i případná zástavba.

Dle platného územního plánu se přitom Pozemky nachází z velké části v plochách bydlení, jejichž určené využití je dle čl. 4 textové části platného územního plánu stanoveno pro „bydlení v rodinných domech, bytových domech a stavbách pro individuální rekreaci, včetně příslušných komunikací pro motorová vozidla, pro pěší a cyklisty, odstavných a parkovacích ploch, vestavěných garáží do hlavních objektů, zeleně obytné, veřejné a ochranné a technické infrastruktury; dočasné ubytování v ubytovacích zařízeních.“ Přípustné využití výslovně uvádí možnost „transformace staveb individuální rekreace na stavby pro bydlení“.



Platný územní plán



Návrh Úp

Dle platného územního plánu je tedy možné Pozemky využít pro bydlení. Dle Návrhu úp by mělo dojít ke změně zařazení Pozemků do plochy RZ s hlavním využitím území pro zahrádkářské osady a zahrady, a to za stanovení přísných regulativů, co se týče konkrétní podoby zástavby. Tato změna bohužel není v Návrhu ÚP podrobněji odůvodněna.

Důvod této změny má údajně spočívat v tom, že bylo pouze zaznamenáno „funkční využití území dle skutečného stavu“ (viz e-mailová komunikace s Ing. Václavem Jetelem, Ph.D. zpracovatelem Návrhu ÚP, ze dne 24. 10. 2019). V komunikaci bylo dále uvedeno, že „pokud uplatníte připomínku k návrhu, určitě se k tomu také vyjádří zastupitelstvo obce, které výslednou dohodu v ÚP bude schvalovat.“ Dne 23. 1. 2020 se na obecním úřadě uskutečnila schůzka vlastníků pozemků v řešené lokalitě spolu s Ing. Jetelem, zpracovatelem Návrhu ÚP, a Ing. Perglerovou, která zastupuje pořizovatele Návrhu ÚP, na které Ing. Jetel informoval vlastníky o návrhu zařazení jejich pozemků do ploch RI s možností staveb do 150 m² a s 1 nadzemním podlažím. Výstup ze schůzky byl shrnut v e-mailové komunikaci ze dne 19. 7. 2020. Plochy RI však, na místo ploch BV, v Návrhu ÚP nejsou vůbec zařazeny.

Důkaz:

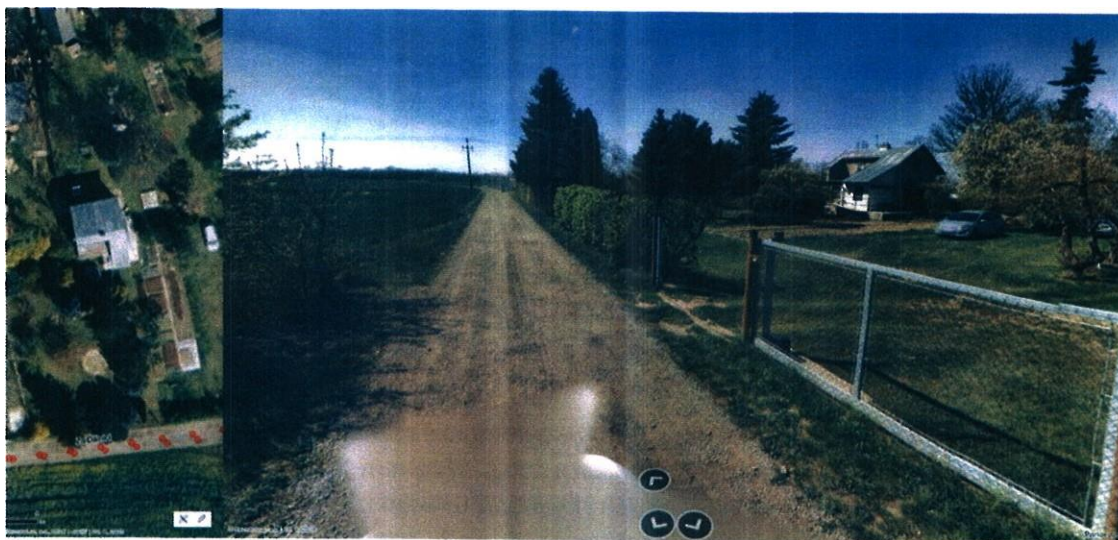
E-mailová komunikace s Ing. Václavem Jetelem ze dne 24. 10. 2019

E-mailová komunikace s Mgr. Hakaufem, starostou obce ze dne 8. 12. 2019

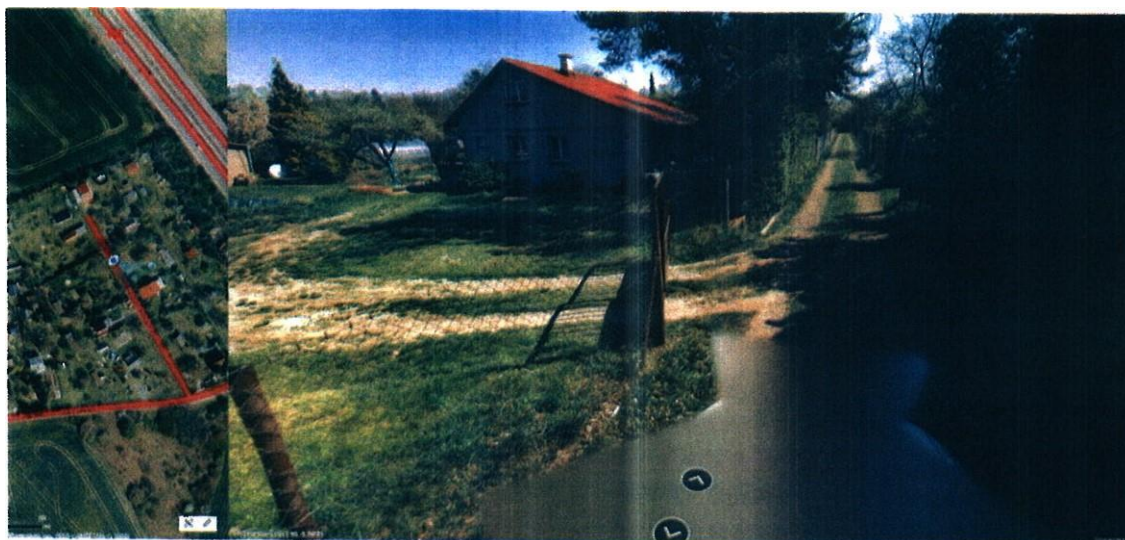
E-mailová komunikace obsahující výstup ze společné schůzky ze dne 19. 7. 2020

Podatel uplatnil dne 11. 11. 2019 připomínky, ve kterých mj. uvedl, že „vždy byly mé nemovitosti určeny k trvalému bydlení (...) tato změna by způsobila výrazné snížení ceny mých nemovitostí a znemožnila trvalé bydlení“. Pořizovatel dne 23. 1. 2020 ústně přislíbil zařazení Pozemků do ploch RI s tím, že v podmínkách bude stanovena možnost jednoho nadzemního podlaží a upřesněna plocha stavby do 150 m². Pořizovatel však následně tento svůj příslib v Návrhu ÚP nedodržel a připomínkám podatele nevyhověl a ani se k nim nevyjádřil. Pořizovatel na str. 51 odůvodnění Návrhu ÚP pouze uvedl, že „rozhodnutí o námitkách, jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek: Bude doplněno po veřejném projednání.“ Důkaz: Připomínky ze dne 11. 11. 2019

Podatel též nesouhlasí s vyjádřením, že Návrh ÚP pouze zaznamenává „funkční využití území dle skutečného stavu.“ Stavby v lokalitě neodpovídají funkčnímu využití plochy RZ ani regulativům uvedeným v Návrhu ÚP, naopak dle současného stavu by měly spadat právě mezi plochy bydlení individuální (BI) či bydlení venkovské (BV), kdy se mj. jedná o stavby o dvou podlažích. Návrh ÚP tak mimo jiné znemožňuje jakoukoli budoucí rekonstrukci stávajících staveb, které tedy neodpovídají podmínkám v Návrhu ÚP. Stavba podatele na pozemku parc. č. st. 122 již nyní přesahuje Návrhem ÚP stanovenou výměru „zastavěné plochy hlavní stavby do 100 m²“, neboť výměra této stavby činí 109 m².



Stavba v lokalitě na pozemku parc. č. st. 120

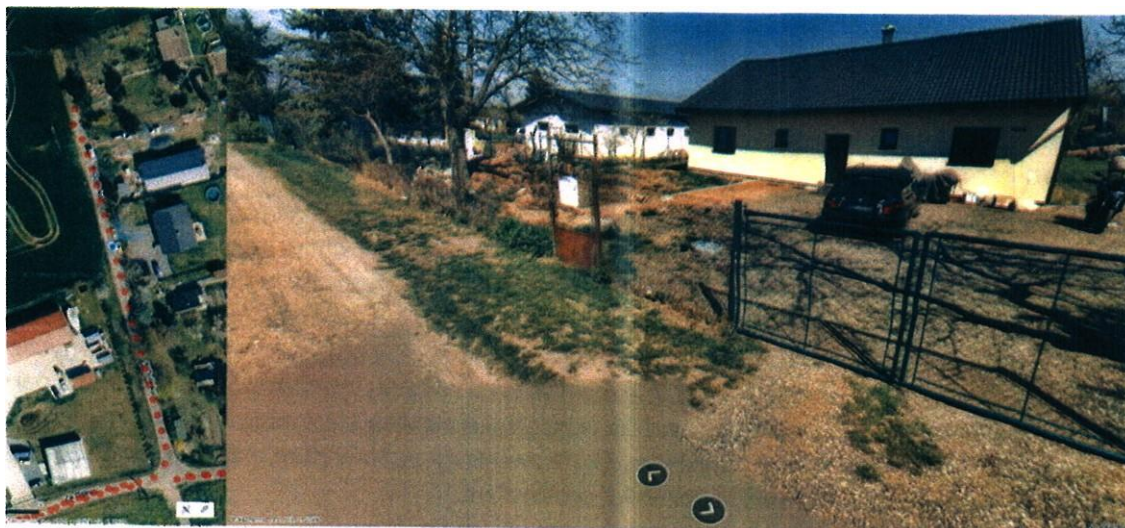


Stavba v lokalitě na pozemku parc. č. st. 128

S ohledem na charakter lokality se nelze ztotožnit s názorem, že Návrh úp odpovídá pouze skutečnému stavu Území. Stavby v lokalitě neodpovídají navrhovaným regulativům dle Návrhu úp a jejich funkčnímu využití, Vlastníci nemovitostí v dotčeném území běžně využívají existující stavby k bydlení, jak byl pořizovatel ostatně informován.

Také podatel plánuje Pozemky v budoucnu využít v souladu s platným územním plánem Obce a s charakterem nejbližšího okolí k bydlení. Dle Návrhu ÚP je podateli tento záměr naprosto znemožněn, neboť Pozemky jsou zcela vyjmuty z ploch pro bydlení.

Přijetím Návrhu ÚP by též došlo k nelogickému využití území, neboť lokalita by představovala proluku mezi jednotlivými plochami pro bydlení, a to bez řádného odůvodnění. Některé z pozemků na severu a západu dotčeného území jsou totiž dle skutečného stavu zahrnuty mezi plochy BI.



Stavby v západní části lokality – dle Návrhu ÚP plochy BI

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že Návrh ÚP by znamenal podstatnou změnu v území, která není řádně odůvodněna. Jediné odůvodnění, které se podateli dostalo prostřednictvím e-mailové komunikace, je navíc nesprávné. Návrh ÚP rozhodně nereflektuje skutečný stav v území, jak podatel výše objasnil. Z procesu pořizování nového územního plánu tak není zřejmé, proč by měly být Pozemky vymezeny jako plochy RZ.

Řádné odůvodnění je přitom v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, jednou z povinných náležitostí územního plánu. Odůvodnění musí vyhovovat požadavkům na přezkoumatelnost, jak vyplývá například z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136. Nedostatek rozhodovacích důvodů tak způsobuje nepřezkoumatelnost územního plánu.

V rozsudku ze dne 18.9.2008, č. j. 9 Ao 1/2008 – 34 Nejvyšší správní soud konstatoval, že aby bylo možné následně posoudit, zda se rozhodnutí o vydání územně plánovací dokumentace „nachází v mantinelech daných zákonnými pravidly územního plánování obsaženými zejména ve stavebním zákoně, je nezbytné, aby příslušné správní orgány velice pečlivě zvážily všechny v úvahu přicházející varianty řešení území, a to především s ohledem na zajištění harmonického rozvoje lokality. Jímí zvolená varianta musí být následně dostatečným a přesvědčivým způsobem zdůvodněna, přičemž pouhá citace zákonných ustanovení vztahujících se na řešenou problematiku jistě nepostačí, neboť je nanejvýš vhodné a potřebné promítnout preferované řešení na pozadí specifických podmínek a vztahů v posuzovaném území.”

Podatel shrnuje, že pokud má Návrhem ÚP dojít k zásadní změně funkčního využití Pozemků, musí být tato změna podložena relevantními důvody, které musí být srozumitelné a řádně popsány v odůvodnění Návrhu ÚP. Pokud tedy v odůvodnění Návrhu úp absentuje popis relevantních důvodů takto zásadní změny funkčního využití ploch Pozemků, jak bylo vysvětleno výše, pak je Návrh úp nepřezkoumatelný.

Z výše uvedených důvodů podatel neshledává důvody k zařazení jeho Pozemků mezi plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ). K takovému vymezení Pozemků podatele v Návrhu Úp nejsou objektivní důvody.

III. B. Nepřiměřený zásah do práv legitimního očekávání podatele

Podatel namítá, že zařazení Pozemků do ploch RZ představuje zcela nepřiměřený a neodůvodněný zásah do jeho vlastnického práva, který nemá žádné opodstatnění. úplné vyjmutí Pozemků z ploch pro bydlení tak není důvodné.

O zájmu podatele využít Pozemky dle platného územního plánu věděla i obec, neboť podatel na zájem opakovaně upozorňoval. Podateli bylo ze strany pořizovatele přislíbeno, že Pozemky zůstanou i nadále v plochách pro bydlení, a to např. v rámci schůzky vlastníků pozemků v řešené lokalitě spolu s Ing. Jetelem a Ing. Perglerovou dne 23. 1. 2020, viz výše. S ohledem na dosavadní využití Pozemků a uvedený příslib ohledně jejich ponechání v plochách určených pro bydlení nabyl podatel legitimní očekávání, že bude moci se svou rodinou využít stavbu na pozemku parc. č. st. 122 pro bydlení. Podatel očekával, že regulativy v Návrhu ÚP budou i nadále umožňovat případnou rekonstrukci stávající stavby a její přestavbu na rodinný dům a že obec nebude klást žádné překážky budoucímu využití Pozemků pro bydlení.

Namísto očekávaného řešení, tj. ponechání stávajícího funkčního využití Pozemků, popř. jejich zařazení mezi plochy bydlení individuální (BI) či bydlení venkovské (BV), má ovšem podle Návrhu ÚP dojít k úplnému vyjmutí Pozemků z ploch pro bydlení a jejich umístění do ploch RZ. Navrhované řešení přitom není v souladu s předchozím postupem obce, zároveň se jedná o bezdůvodné odchýlení od dosavadní koncepce rozvoje obce a zásadní zásah do vlastnických práv podatele, který je v rozporu se zákonem a judikaturou.

Podatel spatřuje zásah do svého práva na ochranu vlastnictví ve ztrátě možnosti využít Pozemky v souladu se svým legitimním očekáváním a podoba Návrhu úp je pro podatele v mnohém překvapující. Ochrana legitimního očekávání je přitom jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (srov. například nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, SP. zn. I. ÚS 420/09, v němž se mj. uvádí, že: „z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že

se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků a nebude mu v jejich uplatnění bránit“).

Požizovatel přitom svůj postup ani dostatečně a řádně neodůvodnil. Podatel v tomto případě uvádí, že za dostatečné odůvodnění nelze považovat ani citované e-mailové sdělení. Sdělení jednak nepředstavuje řádné odůvodnění navrhované změny a současně jej nelze ani pokládat za věcně správné, neboť navrhovaná změna využití Pozemků podatele je v rozporu se skutečným stavem v území, Uvedené tvrzení tak není relevantní pro změnu funkčního využití Pozemků.

Záměr pořizovatele proto není z jeho dosavadního postupu zřejmý. Nicméně obecně lze uvést, že pořizovatel má pro řešení svých nevyřešených obav spočívajících pravděpodobně ve výrazném rozvoji zástavby v území celou řadu mírnějších nástrojů. V Návrhu ÚP mohou být stanoveny specifitější regulativy plochy BI či BV, není třeba Pozemky na úkor práv podatele v jejich celé rozloze řadit mezi plochy RZ. Zcela omezit možnost bydlení není podle podatele přiměřené řešení.

Návrh úp musí mj. splňovat požadavek přiměřenosti (proporcionality) vůči právům dotčených osob. Omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích Ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195).

V rozsudku ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/201 1 - 192 Nejvyšší správní soud uvedl: „V rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě není Zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný excés, šikanu apod. Správní soud je tedy povolán Zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona.“

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010-54 dále plyne obecná zásada minimalizace zásahu do vlastnického práva, jejíž součástí je nejen posouzení intenzity zásahu, ale také způsobu jeho provedení, tedy zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu. Při tvorbě Návrhu úp se však pořizovatel touto zásadou neřídil, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatele, tak ochranu jeho legitimního očekávání.

Návrh ÚP musí dle ustálené judikatury správních soudů (viz zejména usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1 /2009 – 120) zároveň vyhovovat testu přiměřenosti (proporcionality). Územní plán by tedy měl omezovat dotčené vlastníky na jejich právech co nejméně a úměrně deklarovanému cíli. Podatel je přesvědčen, že v jeho případě Návrh ÚP výše uvedené požadavky nesplňuje, a to z důvodů uvedených Již v předchozích částech tohoto podání.

Podatel je proto přesvědčen, že Návrh ÚP nevyhovuje výše uvedeným základním kritériím a podmínkám „testu proporcionality.“ Uvedené důvody podatel považuje za nerelevantní a v nedostatečné formě. Zásah do práv podatele nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob. I z tohoto důvodu je vymezení ploch RZ na Pozemcích podatele nezákonné.

IV. Závěr

Vydání územního plánu je pak v pravomoci obce, jelikož jeho konečné znění schvaluje zastupitelstvo. Obec tak má možnost nesouhlasit s předloženým návrhem územního plánu nebo s výsledky jeho projednání. Obec zároveň může předložený návrh vrátit pořizovateli a požadovat jeho úpravu.

Podatel z výše uvedených důvodů žádá o vypuštění pozemků parc. č. 166/12, parc. č. st. 122 a st. 123 v k. ú. Panenské Břežany z plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ) a jejich ponechání v ploše pro bydlení, případně jejich zařazení do plochy bydlení individuální (BI) či bydlení venkovské (BV).“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námítky je totožný N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námítky N23.

N31 – Jana Koubová, 5. května 838/23, 140 00 Praha 4, zastoupena Mgr. Jiřím Neshybou, Frank Bold Advokáti, s. r. o., Údolní 567/33, 602 00 Brno, ze dne 28. 10. 2021

Citace: „Text je obsahově totožný s námitkou N23.

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námítky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námítky N23.

N32 – Květa Králová, Vejvanovského 1611/18, 149 00 Praha 4, zastoupena Mgr. Jiřím Neshybou, Frank Bold Advokáti, s. r. o., Údolní 567/33, 602 00 Brno, ze dne 28. 10. 2021

Citace: „Text je obsahově totožný s námitkou N23.

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námítky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námítky N23.

N33 – Josef Kvasnička, Nechvílova 1824/26, 148 00 Praha 4, zastoupen Mgr. Jiřím Neshybou, Frank Bold Advokáti, s. r. o., Údolní 567/33, 602 00 Brno, ze dne 28. 10. 2021

Citace: „Text je obsahově totožný s námitkou N23.

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námítky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námítky N23.

N34 – Stanislava Poláková, Horčíčkova 545/10, 149 00 Praha 4, zastoupena Mgr. Jiřím Neshybou, Frank Bold Advokáti, s. r. o., Údolní 567/33, 602 00 Brno, ze dne 28. 10. 2021

Citace: „Text je obsahově totožný s námitkou N23.

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námítky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námítky N23.

N35 – Soňa Šemnická, V Zahrádkách 24, 250 70 Panenské Břežany, zastoupena Mgr. Jiřím Neshybou, Frank Bold Advokáti, s. r. o., Údolní 567/33, 602 00 Brno, ze dne 28. 10. 2021

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N23.

N36 – Petra Šikutová, Jakobiho 330/1, 109 00 Praha 10, zastoupena Mgr. Jiřím Neshybou, Frank Bold Advokáti, s. r. o., Údolní 567/33, 602 00 Brno, ze dne 28. 10. 2021

Citace: „Text je obsahově totožný s námitkou N23.

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N23.

N37 – Markéta Thonnová, Na Vinobraní 3012/63, 106 00 Praha 10, zastoupena Mgr. Jiřím Neshybou, Frank Bold Advokáti, s. r. o., Údolní 567/33, 602 00 Brno, ze dne 28. 10. 2021

Citace: „Text je obsahově totožný s námitkou N23.

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N23.

N38 – Antonín Titzenthaler, Křižíkova 52/48c, 186 00 Praha 8, zastoupena Mgr. Jiřím Neshybou, Frank Bold Advokáti, s. r. o., Údolní 567/33, 602 00 Brno, ze dne 28. 10. 2021

Citace: „Text je obsahově totožný s námitkou N23.

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N23.

N39 – Markéta Titzethalerová, Nad Jezerkou 1075/13, 140 00 Praha 4, zastoupena Mgr. Jiřím Neshybou, Frank Bold Advokáti, s. r. o., Údolní 567/33, 602 00 Brno, ze dne 28. 10. 2021

Citace: „Text je obsahově totožný s námitkou N23.

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námitky je totožný s námitkou N23, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námitky N23.

N40 – Jana Pařízková Čevonová, Marek Pařízek, Verdunská 490/20, 160 00 Praha 6. doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Uplatňujeme následující připomínky k návrhu Územního plánu Panenské Břežany pro veřejné projednání dne 21. 10. 2021 zveřejněného vyhláškou Obecního úřadu Panenské Břežany čj. 1270/21/OU ze dne 16. 09. 2021:

1. V textové části návrhu Územního plánu Panenské Břežany v kapitole c.2) požadujeme u plochy označené kódem Z10 doplnit s ohledem na ochranu životního prostředí a významných krajinných prvků (Břežanský háj) specifickou podmínku: „*Respektovat pásma 50 m od lesa.*“

Ochranné pásmo lesa uvádí aktuální návrh územního plánu u ploch označených kódy Z5, Z7, Z9, Z14. U předmětné plochy Z10 ochranné pásmo lesa uvedeno není, přestože hranice lesa ploch Z9 a Z5 je bezprostředním pokračováním hranice téhož lesa (Břežanský háj) sousedícího s plochou Z10. Ochranné pásmo lesa by mělo být uvedeno důsledně u všech příslušných ploch, nikoliv pouze výběrově, a to jak z hlediska nároku na systematické zpracování a srozumitelnost územního plánu, tak také kvůli tomu, aby byla vyloučena pozdější dezinterpretace, např. při následném zpracování regulačního plánu.

Zachování ochranného pásma 50 m od hranice lesa bylo součástí Odůvodnění návrhu Změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany z roku 2017. Právě tato změna vymezila plochu Z10 a připustila její zastavitelnost. V Odůvodnění návrhu Změny č. 3 je výslovně uvedeno, že „*Návrh změny č. 3 respektuje pásmo 50 m od okraje lesa*“. Podmínka respektování ochranného pásma 50 m od hranice lesa byla tedy součástí definování plochy Z10 při jejím vzniku.

Aktuální znění návrhu územního plánu, které podmínku respektovat pásmo 50 m od lesa uvádí výběrově a u plochy Z10 ji z nejasných důvodů opomíjí, tak vzbuzuje pochybnosti ohledně dostatečné ochrany veřejného zájmu, a to zejména v souvislosti s dosavadními snahami o maximalizaci zástavby v ploše Z10. Je nutné zdůraznit, že na daném území ani v jeho bezprostředním okolí nedošlo od roku 2017 k žádným podstatným změnám z hlediska přírodních a kulturních hodnot.

Nerespektování ochranného pásma 50 m od hranice lesa na dané ploše je v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce, deklarované v návrhu územního plánu (s. 6): „*respektovat kvalitní přírodní a krajinné prvky území, chránit je a rozšiřovat*“, a v Odůvodnění tohoto návrhu (s. 20): „*Na zastavitelných plochách určuje podmínky prostorového uspořádání a ukládá specifické podmínky, které směřují k ochraně přírodních hodnot území.*“

2. V textové části návrhu Územního plánu Panenské Břežany v kapitole c.2) u plochy označené kódem Z10 doplnit specifickou podmínku, která stanoví minimální výměru stavebního pozemku rodinného domu na 3 000 m². Velké výměry parcel bývají regulativem nové výstavby na historicky a přírodně exponovaném území. Předmětná plocha Z10 je historicky nezastavěná a tvoří přímé prostředí kulturní památky – areálu dolního zámku. Navazuje na ni objekt bývalé hájovny, historickoarchitektonicky, funkčně a původně také majetkově související s dolním zámkem. Zámek je empírový, upravený v období pozdní secese. Také v případě hájovny jde o charakteristickou slohovou architekturu (styl domoviny – Heimatstil). Dále na předmětnou plochu navazuje obora patřící původně k dolnímu zámku, tzv. Břežanský háj. Areál dolního zámku, hájovna a Břežanský háj se jako celek vztahují k rozsáhlým úpravám na počátku 20. století, kdy byl jejich majitelem Ferdinand Bloch-Bauer. Dosud dochované vazby v rámci daného území dobře dokládá mj. historická ikonografie. Pro prostředí obce a její historickou identitu jde o mimořádné hodnoty, které by měly být zdůrazněny a rozvíjeny, nikoliv marginalizovány a „utopeny“ v nové zástavbě.

Požadovaná výměra parcel omezí zásah do kulturní krajiny v nejbližším okolí areálu dolního zámku. Umožní zachování kulturně-historických hodnot. Jde zejména o respektování urbanistických hodnot území spojených s existencí dolního zámku a okolní kulturní krajiny. Pro obec představuje požadavek na velké stavební parcely (podle charakteru území) základní nástroj, kterým může pozitivně ovlivnit svou budoucí podobu a předejít urbanistickým chybám.

Existence dvou zámeckých areálů je v obci dané velikosti velmi výjimečná, představuje hodnotu, z níž by měl územní plán vycházet, například po poradě s odborníkem na historický urbanismus.

3. V textové části návrhu Územního plánu Panenské Břežany v kapitole c.2) u plochy označené kódem Z10 odstranit specifickou podmínku připouštějící realizaci dvojdomů. Dvojdomy nejsou v aktuálním návrhu územního plánu připouštěny ani v zastavitelné ploše, kde zcela chybí exponovaný historický kontext (plocha Z11), příznačný pro plochu Z10. Dvojdomy rozšiřují možnosti bezohledného

investičního vytěžování území. Jejich případná realizace nerespektuje urbanistické hodnoty území spojené s existencí dolního zámku a okolní kulturní krajiny.

4. V textové části návrhu Územního plánu Panenské Břežany v kapitole c.2) u plochy označené kódem Z10 doplnit specifickou podmínku výškové regulace zástavby 6,5 m.

Návrh územního plánu uvádí podlažnost objektů na ploše Z10, respektive ploše SV – smíšené obytné venkovské: „*maximálně 1 nadzemní podlaží včetně podkrovní se šikmou střechou*“. Současně stanovuje výškovou hladinu zástavby 8,5 m. Tato výšková hladina v rozporu s uvedenou podlažností odpovídá patrové zástavbě. Mj. byla v rámci návrhu územního plánu navržena pro patrovou zástavbu území bez exponovaného historického kontextu (plocha Z11). Nízká hladina nové zástavby, požadovaných 6,5 m, může zajistit zachování alespoň dílčí stopy historického urbanismu a dalších historických vazeb v nejširším smyslu (pohledových, funkčních, architektonických) území mezi dolním zámkem a hájovnou. Omezí se tak zásah do kulturní krajiny v nejbližším okolí areálu dolního zámku.

5. Návrh Územního plánu Panenské Břežany doplnit o návrh veřejně prospěšné stavby, respektive koridoru dopravní infrastruktury pro umístění přístupové místní komunikace pro zajištění obslužnosti domu čp. 80 na pozemku st. parc. č. 81, k. ú. Panenské Břežany, v zastavěném území obce, který není v dosahu stávajících komunikací.

6. Návrh Územního plánu Panenské Břežany doplnit o návrh připojení domu čp. 80, na pozemku st. parc. č. 81, k. ú. Panenské Břežany, na veřejný vodovodní řad, veřejnou kanalizaci a případně také na veřejný plynovod, mj. s ohledem na ochranu životního prostředí a na základě požadavku Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, priorit 6 („*podpora přestaveb...*“), Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění, 07 („*zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů*“), a základní koncepce rozvoje území obce (návrh územního plánu s. 6: „*hospodárně využívat zastavěné území/podpora přestaveb...*“).

Konstatování v Odůvodnění návrhu Územního plánu Panenské Břežany pro veřejné projednání, že „*Vodovodní síť pokrývá celé zastavěné území.*“ (s. 29), a že „*Kanalizační síť pokrývá celé zastavěné území obce.*“ (s. 30), v němž se nachází předmětný dům čp. 80, neodpovídá skutečnosti – dům není připojen na veřejný vodovodní řad ani na veřejnou kanalizaci.

7. Návrh Územního plánu doplnit o vymezení specifických ploch pro pěší a turistické cesty pro zachování části kulturní krajiny s ohledem na prostupnost krajiny a rekreační potenciál území. Jako klíčové vidíme v tomto ohledu oba zámecké areály, dále přírodně-krajinářský celek Břežanského háje. Rámec širšího regionu výrazně překračuje svým historicko-architektonickým významem Santiniho kaple sv. Anny. Mimořádné a rovněž výrazně nadregionální téma je historie dolního zámku v druhoválečném kontextu.

K Břežanskému háji lze zmínit síť cest a pěšin, mj. lesní cestu umožňující přístup do Břežanského háje od zámku z ul. Hlavní. Jde o frekventovanou procházkovou trasu, tvořící pěší okruh z centra obce (v části ul. Hlavní bohužel chybí chodník). Umožňuje také dojít podstatnou část cesty do Dolínku mimo úzkou a pro chodce nebezpečnou silnici.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Vyhodnocení:

1. Termín ochranné pásma lesa není zákonem zakotvený termín. Správným termínem je „vzdálenost 50 m od okraje lesa“. MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí (OŽP) ve svém stanovisku povolil snížení vzdálenosti v ploše Z10 na 20 m, která bude respektována.

2. Podmínky pro plochu Z10 budou stanoveny v souladu s ostatními podmínkami ploch SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Je třeba v celém území obce zachovat transparentnost podmínek a nestanovovat zbytečná omezení pro jednotlivé plochy, které jsou srovnatelné s ostatními plochami.

Nicméně je ještě potřeba uvést, že na plochu Z10 je předepsáno pořízení regulačního plánu, který podmínky v území upřesní dle navrženého zadání, které bylo schváleno ve Změně č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany.

3. Možnost umístění dvojdomů bude vypuštěna z kapitoly c.2).

4. Stanovená výška vychází z původního schváleného plánu, který povoloval stavby dokonce do 10m výšky hřebene. Výška byla snížena tak, aby byla použitelná pro plochy v celém území a byla tak zachována transparentnost podmínek. Zároveň, aby byl zachován jednotný ráz staveb s úctou k tradičním stavbám. Z hlediska toho, že dnešní doba utváří stavby s plně obytným podkrovím bylo pro takovou zástavbu stanovena výška 8,5m, která obytné podkroví nad jedním nadzemním podlažím umožní. Výška zůstane zachována i z důvodu již projednávaného RP.

5. Částečně se vyhovuje – do podmínek RP bude doplněn průchod pro pěší z plochy Z10 k pozemku st. p. 81.

6. Nevyhovuje se. Projednávaný RP neumožňuje napojení TI z dané plochy.

7. Pěší a turistické cesty lze vymezit ve všech plochách bez nutnosti konkrétního vymezení. Zadání RP udává v bodě č. 4 ochranu a rozvoj urbanisticky a krajinářsky hodnotného prostoru kulturní krajiny. Podmínka prostupnosti území je dána v návrhu ÚP kap. e.3) bodu b).

Vyhodnocení připomínek:

P01 – Roman Dušek, U Obory 15, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 27. 10. 2021

Citace: „Jsem dotčen změnou proti původnímu/platnému územnímu plánu změnou funkční plochy a jejího definování z „Bydlení trvalé a přechodné“ (platný úp) na funkční využití plochy „BI BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ“ (projednávaný úp)

Tato změna se týká mimo jiné definic přípustného využití, kde v platném územním plánu byla definováno takto citace platného úp:

„(2) Přípustné využití

- a) transformace staveb individuální rekreace na stavby pro bydlení, pouze v tom případě, te velikost pozemku je nejméně 600 m²,
- b) drobná komerční občanská vybavenost výrobního i nevýrobního charakteru (obchod, administrativa, služby, řemesla) bez vlivu na obytné prostředí zóny, vestavěné do budov pro bydlení příp. do samostatných objektů max. do 50 m²
- c) drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech – nesmí narušovat obytnou funkci zóny
- d) parkování v rámci vlastních pozemků, případně v odstavných pruzích komunikací”

Nově je definována takto – citace projednávaného úp:

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně;
- pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněné přípustné;
- stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Změna se dotýká mých záměrů rozvoje svého majetku, a to vyjmutím občanské vybavenosti výrobního a nevýrobního charakteru.

Připomínkuji tedy stranu 24 PLOCHY BYDLENÍM BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (subtyp §4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a žádám doplnění možnosti přípustného využití jako dosud tedy:

- drobná komerční občanská vybavenost výrobního i nevýrobního charakteru (obchod, administrativa, služby, řemesla)

Pokud je toto výše uvedené již zahrnuto v bodu hlavního využití – citace návrhu úp. „Hlavní využití: Plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.“ a bude to tak chápáno že „drobná komerční (občanská vybavenost výrobního a nevýrobního charakteru“ je skryta v pojmu „příměs obslužné funkce místního významu“ žádám tento pojem toto zahrnuje.

Protože jde o velmi vágní pojem, který může být vykládán velmi nejednoznačně. Připomínkuje a žádám o věcnou definici pojmu: „příměs obslužné funkce místního významu“.

Stejný význam může mít i bod přípustného využití: pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné

Opět jde o velmi vágní pojem, který může být vykládán velmi nejednoznačně. Připomínkuji tedy a žádám o věcnou definici pojmu: „související občanské vybavení“.

Vyhodnocení: Definice využití jednotlivých ploch ponecháme dle současně navrženého řešení. V případě připomínky je nutné konstatovat, že v plochách BI je umožněno i umístění drobného podnikání a není nutné vymezovat konkrétní případy.

P02 – Spolek vlastníků pozemků v Panenských Břežanech u dálnice, z. s., Za Dálnicí č. ev. 29, 250 70 Panenské Břežany, zastoupen Mgr. Jiřím Neshybou, Frank Bold Advokáti, s. r. o., Údolní 567/33, 602 00 Brno, ze dne 28. 10. 2021

Citace: „Text je obsahově totožný s námitkou N23.

Vyhodnocení: Vzhledem k tomu, že obsah připomínky je totožný s obsahem námítky N23, tak vyhodnocení je rovněž totožné s odůvodněním námítky N23.

Stanoviska dotčených orgánů doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání dne 21. 10. 2021:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 14543/2022 ze dne 22. 4. 2022

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Panenské Břežany, Hlavní 17, 250 70 Odolena Voda, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), a místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 82 odst. 1 zákona předložený návrh rozhodnutí a odůvodnění námitek a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Panenské Břežany v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona, a v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vydává dle § 149 odst. 1 správního řádu toto stanovisko:

S předloženým návrhem rozhodnutí a odůvodnění námitek a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Panenské Břežany se souhlasí s upozorněním, že Lokality určené pro obytnou zástavbu mohou být zatíženy hlukem z provozu letiště Vodochody, a proto v souladu s ustanovením § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění podmínky, která je stanovena na základě požadavků § 30 a 31 zákona a dále dle požadavků § 12 nařízení s tím, že musí být u veškeré nové obytné zástavby při jejím umístění prokázáno splnění hlukových limitů dle příslušných právních předpisů.“

Vyhodnocení: Námitky nenavrhují nové lokality, které by nebyly s dotčeným orgánem projednány v rámci jednotlivých fází projednávání územního plánu a které byly v rámci jednotlivých kroků projednány.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, Laurinova 1370/III, Mladá Boleslav, čj. HSKL-2824-2/2022-MB ze dne 6. 4. 2022

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 22. 3. 2022. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-31445/2023-CEVER ze dne 13. 4. 2022

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Západní cíp této lokality parc. č. 180/10, určené pro sport je součástí biocentra LBC 20, což je v rozporu s funkcí ÚSES; tuto část pozemku požadujeme z plochy OS vyřadit. Upozorňujeme, že prvek ÚSES není vhodné vymezovat jako veřejné prostranství (LBK 9 v jižní části), neboť se primárně jedná o území určené přírodě.“

Vyhodnocení: Stanovisko se nevztahuje k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek. Předmětný pozemek byl vypořádán již v rámci projednávání územního plánu. K opakovanému veřejnému projednání bylo vydáno stanovisko dotčeného orgánu s konstatováním – bez připomínek.

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 541/2020 Sb. o odpadech, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek doručených k řízení o územním plánu s datem konání opakovaného veřejného projednání dne 7. 6. 2022:

N41 – AREA BŘEŽANY, s. r. o., Chotovická 1788/10, 182 00 Praha 8, doručeno dne 15. 06. 2022

Citace: „Společnost AREA BŘEŽANY s.r.o., IČ 080 55 131, se sídlem Chotovická 1788/10, Praha 8, PSČ 182 00, vlastník pozemků v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany, zapsaných na listu vlastnictví č. 53 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-východ, jakožto vlastník pozemků dotčených návrhem řešení podala v říjnu 2021 své námitky proti návrhu územního plánu Panenských Břežan.“

Při opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu Panenské Břežany konaném dne 7. 6. 2022 společnost AREA BŘEŽANY s.r.o. zjistila, že její námitka týkající se způsobu měření výšky objektů ve funkční ploše HX nebyla vzata v potaz. Jelikož v námitkách společnosti AREA BŘEŽANY s.r.o. byla tato námitka spojena s jinou námitkou týkající se celkové výšky objektů, není společnosti AREA BŘEŽANY s.r.o. zcela zřejmé, zda této námitce nebylo vyhověno, nebo zda pouze v textu námitek nebyla samostatně rozpoznána, a proto ani nebyla řešena.

Společnost AREA BŘEŽANY s.r.o. proto tímto potvrzuje svůj zájem na zapracování této námítky a tuto

námítku blíže vysvětluje (nejedná se tedy o podání nové námítky, ale pouze o potvrzení a vysvětlení již podané námítky).

Návrh územního plánu stanoví výškové regulativy pro novou i pro stávající zástavbu v ploše HX. Způsob stanovení výšky objektů je navržen měřením od nejnižšího místa přilehlého terénu. Společnost AREA BŘEŽANY s.r.o. má za to, že tento způsob měření může být nejednoznačný a problematický, když některé části plochy HX nejsou zcela rovinné, a není u nich tedy úplně zřejmé, od jakého místa má být výška objektu měřena. Tento způsob měření může mít navíc za následek, že při pohledu z komunikace budou budovy v území různě vysoké, když u každé bude její maximální výška měřena od jiného (a v jiné nadmořské výšce umístěného) bodu v terénu, což fakticky způsobí pravý opak toho, co je regulativy obvykle sledováno, tedy optickou jednotnost zástavby.

Společnost AREA BŘEŽANY s.r.o. z tohoto důvodu ve svých předešlých námítkách navrhovala, aby se měření výškové regulace pro nové objekty provádělo od přilehlých komunikací (od kterých bude na území nejčastěji nahlíženo), a nikoliv od nejnižšího místa přilehlého terénu. Tento svůj již dříve učiněný návrh tímto společnost AREA BŘEŽANY s.r.o. potvrzuje.“

Námítce se nevychovuje.

Odůvodnění: Max. výška stavby bude stanovena tak, jak je uvedeno v návrhu ÚP, tj. od nejnižšího bodu přilehlého terénu. Pro stavbu se stanoví místo, v kterém je přilehlý terén v nejnižším bodě a od toho bodu se bude počítat max. výška stavby. V tomto bodě bude tak v pohledu stavba nejvyšší. Vzhledem k rozsáhlosti terénu není vhodné stanovit výšku ke komunikaci, které může být od stavby ve větší vzdálenosti, a zároveň i z důvodu svažitosti komunikace, kdy by nebylo možné jednoznačné stanovení místa – nejnižšího bodu. Pro jednoznačnost výkladu bude definice nejnižšího bodu terénu doplněna do podmínek prostorového uspořádání, a to tak, aby bylo zřejmé, co je nejnižší bod přilehlého terénu – např. vzdálenost od budoucí stavby, při realizaci více staveb/jednotlivých stavebních objektů bude určeno, jak se v tomto případě budou stavby posuzovat apod.

N42 – Spolek vlastníků pozemků v Panenských Břežanech u dálnice, z.s., sídlem Za Dálnicí č. ev. 29, 250 70 Panenské Břežany, zastoupený Mgr. Jiřím Neshybou, advokátem a společníkem ve Frank Bold Advokáti, s.r.o., se sídlem v Brně, Údolní 567/33, 602 00 Brno, doručeno dne 13. 06. 2022

Citace:

„I. Úvod

Obecní úřad Panenské Břežany oznámil prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 16. 9. 2021, č. j. 1270/21/OU, vystavení upraveného návrhu Územního plánu Panenské Břežany („Návrh ÚP“) a konání veřejného projednání Návrhu ÚP, které se mělo uskutečnit dne 21. 10. 2021. Podatel je spolkem, jehož účelem je mj. dle čl. III. odst. 1 stanov „a) ochrana vlastnického práva vlastníků pozemků před zásahy, které by měnily jakýmkoliv způsobem dosavadní způsob užívání pozemků (...) b) zejména je spolek založen pro dosažení úpravy návrhu změny územního plánu, která byla formou Veřejné vyhlášky vyvěšena dne 11. 10. 2019, datum sejmutí: 27. 10. 2019, na základě níž by mělo dojít u pozemků ve vlastnictví členů spolku ke změně typu plochy z funkčního využití bydlení trvalé a přechodné na typ plocha rekreace – zahrádkové osady a týkající se pozemků ohraničených po jedné straně dálnicí D8, po druhé straně ulicí Za Dálnicí a po poslední straně ulicí K Dolínku (...) f) ochrana životního prostředí, ochrana práv vlastníků pozemků, ochrana kvality bydlení, ochrana profesních nebo veřejných zájmů a ochrana přírody a krajiny.“ Vzhledem k tomu, že Návrh ÚP mění funkční využití některých pozemků ohraničených po jedné straně dálnicí D8, po druhé straně ulicí Za Dálnicí a po poslední straně ulicí K Dolínku („lokalita“), podal podatel k Návrhu ÚP v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) dne 28. 10. 2021 připomínky.

Dne 6. 5. 2022 Obecní úřad Panenské Břežany oznámil prostřednictvím veřejné vyhlášky pod č. j. 0590/22/OU opakované veřejné projednání Návrhu ÚP, které bylo stanoveno na den 7. 6. 2022. K částem řešení, které byly po předchozím řízení o Návrhu ÚP, tj. po veřejném projednání konaném dne 21. 10. 2021, změněny, podává podatel tímto doplnění svých připomínek.

II. Doplnění připomínek

S ohledem na skutečnost, že připomínám podatele nebylo vyhověno a Návrh ÚP pro opakované veřejné projednání neobsahuje věcné změny týkající se pozemků v lokalitě, podatel trvá na připomínkách ze dne 28. 10. 2021. Změna spočívající ve změně označení ploch RZ nově jakožto plochy RI a upravení a zpřesnění způsobu využití podatel považuje za změnu pouze formálního charakteru.

Vedle drobných zpřesňujících změn se na str. 24 textové části Návrhu ÚP uvádí, že „stavby, které jsou zkolaudovány, resp. povoleny ke dni nabytí účinnosti ÚP se berou jako právoplatně povolené a lze je bez omezení užívat, opravovat apod.“ Podatel nepovažuje zvolenou formulaci za vhodnou, neboť přináší riziko v podobě situace, kdy při úpravě zkolaudovaných staveb nebude vyhověno žádostem o povolení jejich změn.

Podatel setrvává v přesvědčení, že Návrh ÚP nevyhovuje základním kritériím a podmínkám podrobně rozebraným v připomínkách podatele ze dne 28. 10. 2021. Zásah do práv vlastníků pozemků v lokalitě nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný. I z tohoto důvodu je vymezení ploch RZ, nově označených jako plochy RI, na pozemcích v lokalitě nezákonné.

III. Závěr

Podatel z výše uvedených důvodů žádá o vypuštění pozemků v lokalitě z ploch rekreace – zahrádkové osady (RZ) i z ploch rekreace – rekreace individuální (RI) a o jejich ponechání v plochách dle stávajícího územního plánu, tj. v plochách pro bydlení trvalé a přechodné, případně jejich zařazení do ploch bydlení individuální (BI) či bydlení venkovské (BV), které doplňují plochy pro zahrady v zastavěném území.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Požadavkům uvedeným v předchozím podání bylo vyhověno částečně, a to tak, že plochy byly z funkčního využití RZ – rekreace – zahrádkové osady přeřazeny do funkčního využití RI – rekreace individuální. Jak je uvedeno ve vyhodnocení minulého podání, tak pro lokalitu je nutné konstatovat, že z historických podkladů bylo dohledáno, že lokalita vznikla ve 2. polovině 40. let 20. století rozparcelováním původního pole na zahrádky a v těchto zahrádkách si majitelé, povětšinou občané z velkých měst, postavili rekreační chaty. Charakter této lokality se tedy za uplynulých 80 let zásadně nezměnil a návrh ÚP jej plně respektuje.

Lokalita je vymezena z pohledu obce za dálnicí D8, která tvoří bariéru mezi obcí a stavbami umístěnými v této lokalitě, dále zde není zajištěna dostatečná šíře komunikací ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., konkrétně ust. § 22 odst. 2. S tím je též spojený komplikovaný příjezd jednotek IZS, komunikace jsou navíc nebezpečné, odpovídající charakteru lokality. Vymezení této funkční plochy a určení jejích regulativů bylo nastaveno právě s ohledem na charakter a historické využití dané oblasti. Minimální výměra nově vzniklého pozemku pro chaty se stanovuje na 600 m²; max. index zastavění území 0,15; min. index zeleně 0,8. V lokalitě není provedena veřejná kanalizace a vodovod, a tudíž zde není možné napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a je v této oblasti komplikovaný odvoz odpadů, zásobování apod. ze strany od obce. Plochy nejsou vhodné pro trvalé bydlení ani z důvodu emisí hluku a znečištěného ovzduší z dálnice D8, která je v těsné blízkosti. Tato zátěž je potvrzena též několika měřeními, které se v posledních letech v lokalitě prováděly (např. Protokol o akreditovaném měření hluku v mimopracovním prostředí č. 704100, Zkušební laboratoř OŽP, ze dne 12.6.2017, stejně jako protokol č. 54363/2018 o měření hluku v mimopracovním prostředí, Zdravotního ústavu se sídlem v Ústí nad Labem, Zkušební laboratoř č. 1388). Nadlimitní hladinu hluku konstatovala i Krajská hygienická stanice Středočeského kraje ve svém stanovisku ze dne 11. 4. 2018, č.j. KHSSC 18967/2018,

k Podnětu obce Panenské Břežany na hluk z provozu silniční dopravy na dálnici D8 v úseku obce Panenské Břežany.

Plocha je tedy nevhodná pro trvalé bydlení. Obec má dostatek jiných zastavitelných ploch vhodnějších k zástavbě pro trvalé bydlení. K tomu viz odůvodnění návrhu územního plánu, zejm. část I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "*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.*"

Umožnění změny užívání na trvalé bydlení by bylo v rozporu s § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Stanovení vhodného plošného a prostorového uspořádání je jedním z klíčových úkolů územního plánu (viz. § 43 odst. 1 stavebního zákona). K této věci je třeba odkázat na rozsudek Krajského soudu v Praze sp.zn. **54 A 159/2018**, bod 44: cit:

„Soud pokládá za rozumné a odpovědné, pokud město omezuje rozvoj svého území takovým způsobem, aby dostačoval stávající kapacitě veřejné infrastruktury, resp. aby ji zvládalo kontinuálně navyšovat. Takový postup je korektní ve vztahu ke všem současným i budoucím obyvatelům města, neboť je tak více pravděpodobné, že se nebudou muset potýkat s problémy souvisejícími s nedostatečnou kapacitou veřejné infrastruktury. Za situace, kdy zastavitelné plochy vymezené předchozím územním plánem nebyly vyčerpány, přičemž obec se snaží řešit problémy vyvolané mj. dřívější chaoticky a nekoncepčně se rozšiřující zástavbou a přeměnou původně rekreačních chatových oblastí na obytnou zástavbu (str. 12 výrokové části), včetně problémů s nežádoucí relativně řídkou zástavbou, a zejména pak nedostatečnou technickou a dopravní infrastrukturou, přičemž současně chce zachovat rekreační a chatový charakter části území a rozvíjet podmínky pro rekreaci, odpovídá komplexnímu řešení v souladu s výše uvedenými cíli a požadavkem na hospodárné vynakládání prostředků, jakož i požadavku udržitelného rozvoje a vyvažování zájmů, pokud bude infrastruktura rozvíjena primárně v plochách určených k bydlení (s ohledem na omezené prostředky) a dojde k zahuštění obytné zástavby, zatímco okrajové části obce více spojené s okolní přírodou budou nadále určeny výlučně pro rekreaci, s užším vymezením podmínek pro umístění objektů pro individuální rekreaci (včetně konkrétního stanovení jejich maximální celkové hrubé podlažní plochy) tak, aby byl zachován přírodní charakter těchto ploch a nedocházelo k nežádoucímu jevu v podobě umísťování staveb pro rekreaci, které v rozporu se zamýšleným charakterem území svou povahou fakticky odpovídají rodinným domům a jsou takto využívány. Soud neshledal rozpor odpůrcem zvoleného řešení s cíli a úkoly územního plánování.“ (zvýrazněno autorem).

V textu je uvedeno, jak podatel rovněž uvádí, že stavby, které jsou zkolaudovány, resp. povoleny ke dni nabytí účinnosti ÚP se berou jako právoplatně povolené a lze je bez omezení užívat, opravovat apod. Územní plán reguluje pro futuro, nepůsobí retroaktivně. V této části se námitce vyhovuje zpřesněním textu – u povolených staveb lze provádět stavební úpravy ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, nikoliv však již nástavby a přístavby, které by byly v rozporu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání. Pořizovatel prověřil ke dni 5. 10. 2022 stav platných stavebních povolení, popř. dalších rozhodnutí o umístění staveb a stavby, které byly v průběhu projednání ÚP povoleny k trvalému bydlení, a ten zanesl do ÚP jako stav. Původní územní plán je podkladem, který nový územní plán vyhodnocuje, nikoliv jej překlápí. V původním ÚP byly chybně v plochách bydlení uvedeny parcely, na kterých jsou umístěny chaty s číslem evidenčním a nový územní plán uvádí koncepci funkčních ploch do souladu s aktuálním stavem dle katastru nemovitostí a podkladů stavebního úřadu.

Pro úplnost uvádíme odůvodnění námitek podaných k veřejnému projednání konanému dne 21. 10.

2021, na základě kterých byly plochy RZ – rekreace – zahrádkové osady změněny na plochy RI – rekreace individuální a byly stanoveny podmínky využití území – viz citace níže: „V lokalitě jsou vymezeny plochy pro BI tam, kde bylo doloženo stavebním úřadem rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu. Ostatní stavby nezahrnuté do BI nejsou povoleny jako rodinné domy, ale pouze jako chaty (rekreační objekty k individuální rekreaci). Lokalita je vymezena z pohledu obce za dálnicí D8, která tvoří bariéru mezi obcí a stavbami umístěnými v této lokalitě, dále zde není zajištěna dostatečná šíře komunikací a s tím spojený komplikovaný příjezd jednotek IZS, komunikace jsou navíc nebezpečné, odpovídající charakteru lokality. V lokalitě není provedena veřejná kanalizace a vodovod, a tudíž zde není možné napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a je v této oblasti komplikovaný odvoz odpadů, zásobování apod. ze strany od obce.

Z historických podkladů bylo dohledáno, že lokalita vznikla ve 2. polovině 40. let 20. století rozparcelováním původního pole na zahrádky a v těchto zahrádkách si majitelé, povětšinou z velkých měst, postavili rekreační chaty. Charakter této lokality se tedy za uplynulých 80 let zásadně nezměnil a návrh ÚP jej plně respektuje.

Z výše uvedených důvodů bude lokalita zahrnuta do ploch RI – rekreace individuální s podmínkami prostorového uspořádání a základními podmínkami ochrany krajinného rázu totožnými s podmínkami stanovenými pro plochy RZ, tj.:

regulace zástavby:

- zástavba bude vždy řešena jako přízemní o maximální výměře zastavěné plochy hlavní stavby do 100 m²;

míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):

- minimální výměra nově vzniklého pozemku pro chaty se stanovuje na 600 m²;

- max. index zastavění území 0,15;

- min. index zeleně 0,8.

Pro stavby v této lokalitě, které překračují navrženou max. výměru hlavní stavby a jsou povoleny stavebním úřadem uvedeme, že stavby, které jsou zkolaudovány, resp. povoleny ke dni nabytí účinnosti ÚP se berou jako právoplatně povolené a lze je bez problémů užívat, opravovat apod. Vzhledem k umístění lokality a vymezení plochy pro RI je stanovena max. výměra hlavní stavby, což není třeba u jiných ploch stanovovat.“

N43 – Milan Horák, Mirovická 1116/29, Praha 8, doručeno dne 13. 6. 2022

Citace: „Námitka: Uplatňuji tímto námitku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE INDIVIDUÁLNÍ týkající se pozemků parc. č. 166/9 a st. 486 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Odůvodnění:

- Návrh je v rozporu s PÚR ČR. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli. Urbanistická koncepce nevychází z obecných potřeb obyvatel obce a nerespektuje skutečný stav území. Nevyužívá hospodárně zastavěné území.
- Návrh nerespektuje priority ZÚR SK. Například vyváženě a efektivně využívat zastavěné území a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídla, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby v sídle před výstavbou ve volné krajině.
- Návrh není v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., vyhláškou č. 501/2006 Sb. a zákonem č.183/2006 Sb. Návrh nereflexuje vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení. Stavby rodinné rekreace nezahrnuje do ploch bydlení, i když splňují podmínky dané vyhláškou č.501/2006 Sb., nevymezuje pozemky tak, aby svými vlastnostmi, plošným a prostorovým

uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel. Obec nepamatuje na ochranu zájmů svých obyvatel.

- Návrh je v rozporu s MINIS a standardy pro ÚP Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Plochy staveb rodinné rekreace, jejichž prostorové a stavebně technické parametry odpovídají rodinným domům, nevymezuje jako plochy bydlení.
- Rozpor s hlavními zásadami a cíli základní koncepce rozvoje obce, nerespektování ochrany zemědělské půdy. Návrh ruší možnost výstavby v zastavěné oblasti na půdě s nižší třídou ochrany a navrhuje novou zástavbu na půdách s vyšší třídou ochrany.
- Nedodržení hlavních zásad územního plánování. Není řádně, jednoznačně a srozumitelně odůvodněna změna způsobu využití pozemků z bydlení na rekreaci ani změna maximální výměry zastavěné plochy hlavní stavbou pouze na 100 m².
- Na výše uvedeném pozemku již nyní probíhá přípravné řízení pro přístavbu stavby. Zastavěná plocha dle PD bude 105 m². Navrhovanou změnou by mně bylo znemožněno uskutečnit připravovanou stavbu a byla by mně zmařena již vynaložená investice.

Upozorňuji, že omezení vlastnických práv má být činěno jen v nezbytně nutné míře. Byla porušena zásada legitimního očekávání a princip proporcionality. Navrhovaná změna by způsobila výrazné snížení hodnoty nemovitosti a vznikla by mně značná majetková a hmotná újma.

Proto tímto požaduji, aby byly pozemky parc. č. 166/9 a st. 486 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany zařazeny dle skutečného a stávajícího stavu do ploch RI — REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (§ 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) se zrušením regulace zástavby hlavní stavby na 100 m² s podmínkami pro plochu:

Hlavní využití:

- Území pro individuální rekreaci

Přípustné využití:

- Stavby pro rodinnou rekreaci, zahrady, doplňkové stavby, zeleň o Pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- Rekonstrukce a přestavby staveb individuální rekreace na stavby pro bydlení

Podmínky prostorového uspořádání

- Zástavba musí respektovat výškovou hladinu současné zástavby
- stavba může mít max. 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní
- max. index zastavění území: 0,3
- min. index zeleně: 0,5“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Níže jsou uvedeny odpovědi na jednotlivé odřázky. Vypořádání námitek odpovídá jejich konkrétnosti, resp. obecnosti. Námitka je též nejednoznačná, když podatel zřejmě žádá ponechat funkční plochu RI, ale odstranit navržené regulativy této plochy.

- Soulad s PÚR ČR byl prověřen KÚ Středočeského kraje – viz stanovisko čj. 092283/2020/KUSK ze dne 2. 7. 2020 a následně stanovisko čj. 097610/2020/KUSK ze dne 13. 7. 2020. V námítce je uvedena pouze částečná citace znění republikové priority (16) a (16a) PÚR ČR, která zní:

„Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových,

odvětvových a časových hledisek.“

Na základě výše uvedeného je zcela zřejmé, že při pořizování územně plánovací dokumentace je třeba zohlednit nejen potřeby a požadavky části obyvatel obce, ale respektovat i podmínky, které jsou v návaznosti na řešené území podstatné a je třeba se s nimi rovněž vypořádat.

Stav území je ÚP respektován a vymezením plochy RI – rekreace individuální jsou majitelé pozemků vzhledem k poloze lokality v těsné blízkosti dálnice D 8 a nikoliv pro bydlení ochráněni před vlivy z této komunikace, neboť se nejedná o trvalé bydlení a podmínky pro tyto plochy, zejména hluk, emise apod. jsou pro plochy rekreace stanoveny mírnější. Lokalita je vymezena z pohledu obce za dálnicí D8, která tvoří bariéru mezi obcí a stavbami umístěnými v této lokalitě, dále zde není zajištěna dostatečná šíře komunikací ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., konkrétně ust. § 22 odst. 2. S tím je též spojený komplikovaný příjezd jednotek IZS, komunikace jsou navíc nezpevněné, odpovídající charakteru lokality. Vymezení této funkční plochy a určení jejích regulativů bylo nastaveno právě s ohledem na charakter a historické využití dané oblasti. Minimální výměra nově vzniklého pozemku pro chaty se stanovuje na 600 m²; max. index zastavění území 0,15; min. index zeleně 0,8. V lokalitě není provedena veřejná kanalizace a vodovod, a tudíž zde není možné napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a je v této oblasti komplikovaný odvoz odpadů, zásobování apod. ze strany od obce. Plochy nejsou vhodné pro trvalé bydlení ani z důvodu emisí hluku a znečištěného ovzduší z dálnice D8, která je v těsné blízkosti.

- Soulad se ZÚR SK byl prověřen KÚ Středočeského kraje – viz stanovisko čj. 092283/2020/KUSK ze dne 2. 7. 2020 a následně stanovisko čj. 097610/2020/KUSK ze dne 13. 7. 2020. Zastavitelné plochy jsou situovány zejména v návaznosti na zastavěné území a nevybíhají do volné krajiny. Výjimkou je plocha Z11, která byla vymezena na základě vydaných územních rozhodnutí a navazujících řízení. Tato plocha byla do dokumentace ÚP v celém rozsahu doplněna právě před opakovaným veřejným projednáním, a to na základě doložení územních rozhodnutí. Plochy ve volné krajině, které jsou v ÚP vymezeny, jsou již zastavěny a je zde zohledněn pouze stav v území.

- Návrh územního plánu je v souladu se všemi citovanými předpisy, neboť v době zpracování návrhu ÚP pro společné jednání (§ 50 stavebního zákona) byly předloženy Stavebním úřadem Odolena Voda všechny platné dokumenty k jednotlivým stavbám v lokalitě ploch RI – rekreace individuální a stavby, které byly povolena a zkolaudovány jako rodinné domy, jsou v ÚP vyznačeny. V textu je uvedeno, jak podatel rovněž uvádí, že stavby, které jsou zkolaudovány, resp. povoleny ke dni nabytí účinnosti ÚP se berou jako právoplatně povolené a lze je bez omezení užívat, opravovat apod. Územní plán reguluje pro futuro, nepůsobí retroaktivně. V této části se námitce vyhovuje zpřesněním textu – u povolených staveb lze provádět stavební úpravy ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, nikoliv však již nástavby a přístavby. Pořizovatel prověřil ke dni 5. 10. 2022 stav platných stavebních povolení, popř. dalších rozhodnutí o umístění staveb a stavby, které byly v průběhu projednání ÚP povoleny k trvalému bydlení, a ten zanesl do ÚP jako stav. Na pozemcích 166/9 a st. 486 vše v k. ú. Panenské Břežany nebyla k výše uvedenému datu provedena rekolaudace na rodinný dům. V případě, že i po datu uvedeném v předchozí větě do doby nabytí účinnosti budou proběhnout kolaudace dalších rodinných domů, lze tyto domy užívat v souladu s dokumentací schválenou stavebním úřadem. Územní plán reguluje pro futuro, nepůsobí retroaktivně.

Původní územní plán je podkladem, který nový územní plán vyhodnocuje, nikoliv jej překlápí. V původním ÚP byly chybně v plochách bydlení uvedeny parcely, na kterých jsou umístěny chaty s číslem evidenčním a nový územní plán uvádí koncepci funkčních ploch do souladu s aktuálním stavem dle katastru nemovitostí a podkladů stavebního úřadu.

- Vymezené plochy pro funkční využití RI – rekreace individuální jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, kde je v § 2 uvedeno: „Pro účely této vyhlášky se rozumí b) stavbou pro rodinnou rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro

rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ Dále v metodice MINIS je uvedeno k plochám RI: „plochy staveb pro rodinnou rekreaci plochy staveb pro rodinnou rekreaci ("chat" či "rekreačních domků"), u kterých jsou obvykle stanoveny prostorové regulativy omezující zejména výšku stavby a zastavěnou plochu; pokud prostorové a stavebně technické parametry staveb odpovídají rodinným domům, je vhodné takové plochy vymezovat jako plochy bydlení“ Z výše uvedeného vyplývá, že plochy s vymezením RI jsou v souladu s výše uvedenou vyhláškou a metodikou MINIS a není je nutné (a v tomto případě ani vhodné, viz výše) navrhovat jako plochy BI určené pro bydlení v rodinných domech.

- Navržené zastavitelné plochy byly v převážné většině navrženy již k předchozím částem projednání ÚP a byly prověřeny orgánem ochrany ZPF. Zastavitelné plochy byly navrženy tam, kde již jsou v současné době vydána pravomocná územní rozhodnutí, popř. stavební povolení dle platné územně plánovací dokumentace a dále v návaznosti na stávající zástavbu tam, kde je připravena TI a byla řádně projednána s příslušnými dotčenými orgány. K záborům ZPF se vyjadřoval KÚ Středočeského kraje ve všech částech projednávání. Zpracovatel a pořizovatel pečlivě vyhodnotili jednotlivé stavby z výše uvedených hledisek.

- V současně platné územně plánovací dokumentaci obce není stanovena výměra staveb, ale na základě zkušeností s užíváním územních plánů, je třeba stanovit konkrétnější podmínky pro jednotlivé funkční plochy, a to tak, aby navržené prostorové podmínky korespondovaly s různými funkčními plochami. Max. výměra stavby byla navržena zpracovatelem po prověření výměry stávajících staveb v lokalitě, a to zejména podle údajů z katastru nemovitostí, ale i osobním prověřením v území. Stanovení prostorového uspořádání je jedním z úkolů územního plánu (viz. § 43 odst. 1 stavebního zákona). K této věci je třeba odkázat na rozsudek Krajského soudu v Praze sp.zn. **54 A 159/2018**, bod 44: cit: „Soud pokládá za rozumné a odpovědné, pokud město omezuje rozvoj svého území takovým způsobem, aby dostačoval stávající kapacitě veřejné infrastruktury, resp. aby ji zvládalo kontinuálně navyšovat. Takový postup je korektní ve vztahu ke všem současným i budoucím obyvatelům města, neboť je tak více pravděpodobné, že se nebudou muset potýkat s problémy souvisejícími s nedostatečnou kapacitou veřejné infrastruktury. Za situace, kdy zastavitelné plochy vymezené předchozím územním plánem nebyly vyčerpány, přičemž obec se snaží řešit problémy vyvolané mj. dřívější chaoticky a nekoncepčně se rozšiřující zástavbou a přeměnou původně rekreačních chatových oblastí na obytnou zástavbu (str. 12 výrokové části), včetně problémů s nežádoucí relativně řídkou zástavbou, a zejména pak nedostatečnou technickou a dopravní infrastrukturou, přičemž současně chce zachovat rekreační a chatový charakter části území a rozvíjet podmínky pro rekreaci, odpovídá komplexnímu řešení v souladu s výše uvedenými cíli a požadavkem na hospodárné vynakládání prostředků, jakož i požadavku udržitelného rozvoje a vyvažování zájmů, pokud bude infrastruktura rozvíjena primárně v plochách určených k bydlení (s ohledem na omezené prostředky) a dojde k zahuštění obytné zástavby, zatímco okrajové části obce více spojené s okolní přírodou budou nadále určeny výlučně pro rekreaci, **s užším vymezením podmínek pro umístění objektů pro individuální rekreaci (včetně konkrétního stanovení jejich maximální celkové hrubé podlažní plochy) tak, aby byl zachován přírodní charakter těchto ploch a nedocházelo k nežádoucímu jevu v podobě umísťování staveb pro rekreaci, které v rozporu se zamýšleným charakterem území svou povahou fakticky odpovídají rodinným domům a jsou takto využívány.** Soud neshledal rozpor odpůrcem zvoleného řešení s cíli a úkoly územního plánování.“ (zvýrazněno autorem).

- V případě individuálního projektu, který řeší přístavbu stávajícího rekreačního objektu lze konstatovat, že v případě, že bude vydáno rozhodnutí dle stávajícího platného územního plánu obce, tak může být stavba o výměře 105 m² povolena, návrh územního plánu na to nemá vliv až do nabytí účinnosti. Až po vydání ÚP a nabytí jeho účinnosti bude nutné dodržet stanovenou výměru 100 m².

Ke společnému jednání byla stanovena max. velikost stavby 50 m², k veřejnému projednání byla velikost zvýšena na základě vyhodnocení podaných připomínek, následně byla definice k opakovanému veřejnému projednání opět upravena a max. výměra stanovena pouze pro hlavní

stavby. Výměra byla stanovena na základě průzkumu velikosti stávajících staveb rekreačních objektů v lokalitě. Většina staveb se pohybuje kolem 60 m², největší stavba pro rodinnou rekreaci má zastavěnost 82 m². Žádná stávající stavba pro rodinnou rekreaci tudíž nepřekračuje ani se neblíží stanovenému limitu. Zároveň je typické, že stavby pro rodinnou rekreaci jsou stavby výrazně menší velikosti a zastavěnosti než stavby pro bydlení, jelikož nevyžadují větší prostorové a technické požadavky. Pro zachování charakteru oblasti a zároveň charakteru přechodu do volné krajiny tak bylo nutné stanovit maximální zastavěnost pozemku. Obec nemá zájem o transformaci území na trvalé bydlení s ohledem na nevyhovující dostupnost veřejné infrastruktury a na hygienu prostředí spojenou se silničním provozem na dálnici D8, proto je lokalita vhodná pouze pro krátkodobý pobyt.

Podmínky využití ploch RI včetně prostorových podmínek se nebudou měnit – musí být stanoveny podmínky pro území za dálnicí D8, která vytváří bariéru v území. Dále je nutné připomenout, že tato lokalita nemá napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a není zde zajištěna kvalitní dopravní infrastruktura. Pro plochy rekreace je stanovení podmínek uvedených pro plochy RI zcela legitimní a odpovídá požadavkům ploch rekreace, které jsou stanoveny i v dalších územních plánech obcí v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Plocha je tedy nevhodná pro trvalé bydlení. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: „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.“

N44 – Zdeňka Horáková, Mirovická 1116/29, Praha 8, doručeno dne 13. 6. 2022

Citace: Text je totožný s námitkou N43.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námítky je totožný N43, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námítky N43. Pořizovatel prověřil ke dni 5. 10. 2022 stav platných stavebních povolení, popř. dalších rozhodnutí o umístění staveb a stavby a bylo zjištěno, že na pozemcích 166/9 a st. 486 vše v k. ú. Panenské Břežany nebyla k výše uvedenému data provedena rekolaudace na rodinný dům.

N45 – Miroslav Lisák, Ouholická 439, 180 00 Praha 8, doručeno dne 13. 6. 2022

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 166/24, 166/59, st. 190 a st. 125 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci, vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Uplatňuji tímto námitku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE INDIVIDUÁLNÍ týkající se pozemků parc. č. 166/24, 166/59, st.190 a st.125 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Odůvodnění:

- Návrh je v rozporu s PÚR ČR. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli. Urbanistická koncepce nevychází z obecných potřeb obyvatel obce a nerespektuje skutečný stav území. Nevyužívá hospodárně zastavěné území.
- Návrh nerespektuje priority ZÚR SK. Například vyváženě a efektivně využívat zastavěné území a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídla, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby v sídle před výstavbou ve volné krajině.

- Návrh není v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., vyhláškou č. 501/2006 Sb. a zákonem č. 183/2006 Sb. Návrh nereflektuje vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení. Stavby rodinné rekreace nezahrnuje do ploch bydlení i když splňují podmínky dané vyhláškou č. 501/2006 Sb., nevymezuje pozemky tak, aby svými vlastnostmi, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel. Obec nepamatuje na ochranu zájmů svých obyvatel.
- Návrh je v rozporu s MINIS a standardy pro ÚP Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Plochy staveb rodinné rekreace jejichž prostorové a stavebně technické parametry odpovídají rodinným domům, nevymezuje jako plochy bydlení.
- Nedostatečné zjištění skutečného stavu. V dotčené lokalitě jsou platná územní rozhodnutí a stavební povolení na stavby pro bydlení a návrh ÚP toto nereflektuje.
- Nebyla dodržena proporcionalita. Všechny ostatní pozemky v obci, na kterých je stavba rodinné rekreace, byly zařazeny do ploch BI. Pouze v ulicích K Dolínku, V Zahrádkách a Za Dálnicí tomu tak není.
- Změna využití ploch z „bydlení trvalé a přechodné“ na „rekreace individuální“ je výrazným a nepřiměřeným zásahem do mých vlastnických práv a není k tomu žádný veřejný zájem, který by toto převyšoval. Navrhovaná změna nerespektuje stávající situaci a většina stávajících ploch neodpovídá navrhovanému hlavnímu ani přípustnému využití.
- Není odůvodněna změna ploch.
- V regulativech pro plochy BI je jako přípustné využití: stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci. Proč tedy nejsou naše pozemky v BI?
- Proč je diskriminačně omezena výměra zastavěné plochy hlavní stavby na 100 m², když u ploch BI, BV toto omezení není? V lokalitě je několik staveb, které nastavenou výměru nyní překračují. Omezení na 100 m² není nijak zdůvodněno.

Upozorňuji, že omezení vlastnických práv má být činěno jen v nezbytně nutné míře. Byla porušena zásada legitimního očekávání a princip proporcionality. Navrhovaná změna by způsobila výrazné snížení hodnoty nemovitosti a vznikla by mně značná majetková a hmotná újma.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námítky je totožný N43, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námítky N43.

Doplnění k textu omezení vlastnických práv: Z podání nevyplývá, jakým způsobem jsou omezením max. výměry omezena jeho vlastnická práva. Na dotčených pozemcích může být realizována stavba pro rodinnou rekreaci, a to dle součtu všech pozemků o max. výměře 107,85 m² dle podmínky zastavěnosti pozemků 15 % a do 100 m² dle stanovené podmínky max. výměry hlavní stavby. Pro plochy rekreace je stanovení podmínek uvedených pro plochy RI zcela legitimní a odpovídá požadavkům ploch rekreace, které jsou stanoveny i v dalších územních plánech obcí v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Vlastník pozemků nemůže „legitimně očekávat“ že při přijímání nového územního plánu nedojde ke změně regulace dopadající na jeho nemovitosti — kdyby tak mohl legitimně očekávat (nebo kdyby dokonce měl mít nárok na neměnnost), pak by tím bylo vlastně popřeno vůbec pořizování nového územního plánu, pořizování změn, neboť takto absolutně uplatňovaný princip by jakoukoli změnu vylučoval. Tedy, změna regulativů spočívající nově ve stanovení maximální zastavěné plochy, a jinak fakticky umožňující pokračování stávajícího využití (stavby pro individuální rekreaci, tak jako posledních cca 80 let na soukromých zahradách, zahrádkách) není v rozporu s principem legitimního očekávání.

Pořizovatelem byl prověřen stav pozemků parc. č. 166/24, 166/59, st. 190 a st. 125 v k. ú. Panenské Břežany a na základě prověření uvádíme, že do dne 5. 10. 2022 nebyla na výše uvedených pozemcích

evidována stavba rodinného domu, ale pouze stavba s evidenčním číslem – tedy stavba pro rekreaci.

N46 – Miroslav Lisák, Ouholická 439, 180 00 Praha 8, doručeno dne 13. 6. 2022

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 166/37, 166/38 a st. 281, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci, vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Uplatňuji tímto námitku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE INDIVIDUÁLNÍ týkající se pozemků parc. č. 166/37, 166/38 a st. 281 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Odůvodnění:

- Návrh je v rozporu s PÚR ČR. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli. Urbanistická koncepce nevychází z obecných potřeb obyvatel obce a nerespektuje skutečný stav území. Nevyužívá hospodárně zastavěné území.
- Návrh nerespektuje priority ZÚR SK. Například vyváženě a efektivně využívat zastavěné území a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídla, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby v sídle před výstavbou ve volné krajině.
- Návrh není v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., vyhláškou č. 501/2006 Sb. a zákonem č. 183/2006 Sb. Návrh nereflektuje vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení. Stavby rodinné rekreace nezahrnuje do ploch bydlení i když splňují podmínky dané vyhláškou č. 501/2006 Sb., nevymezuje pozemky tak, aby svými vlastnostmi, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel. Obec nepamatuje na ochranu zájmů svých obyvatel.
- Návrh je v rozporu s MINIS a standardy pro ÚP Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Plochy staveb rodinné rekreace jejichž prostorové a stavebně technické parametry odpovídají rodinným domům, nevymezuje jako plochy bydlení.
- Nedostatečné zjištění skutečného stavu. V dotčené lokalitě jsou 4 rodinné domy, rekreační domky a rekreační chaty. Změna ploch neodpovídá skutečnosti.
- Rozpor s hlavními zásadami a cíli základní koncepce rozvoje obce, nerespektování ochrany zemědělské půdy. Návrh ruší možnost výstavby v zastavěné oblasti na půdě s nižší třídou ochrany a navrhuje novou zástavbu na půdách s vyšší třídou ochrany.
- Nedodržení hlavních zásad územního plánování. Není řádně, jednoznačně a srozumitelně odůvodněna změna způsobu využití pozemků, ani zdůvodněno omezení pro zastavěnost hlavní stavbou pouze 100 m².
- Změna využití ploch z „bydlení trvalé a přechodné na „rekreace individuální“ je výrazným a nepřiměřeným zásahem do mých vlastnických práv a není k tomu žádný veřejný zájem, který by toto převyšoval. Navrhovaná změna nerespektuje stávající situaci a většina stávajících ploch neodpovídá navrhovanému hlavnímu ani přípustnému využití. Bylo by mně znemožněno uskutečnit připravovanou stavbu a byla by mně zmařena již vynaložená investice.
- Diskriminační a ničím neodůvodněná změna velikosti zastavěné plochy hlavní stavbou na 100 m².

Upozorňuji, že omezení vlastnických práv má být činěno jen v nezbytně nutné míře. Byla porušena zásada legitimního očekávání a princip proporcionality. Navrhovaná změna by způsobila výrazné snížení hodnoty nemovitosti a vznikla by mně značná majetková a hmotná újma.

Upozorňuji, že pokud nebude vyhověno mé námitce, budu se domáhat nápravy soudní cestou.

Proto tímto požaduji, aby byly pozemky parc. č. 166/37, 166/38 a st.281 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany zařazeny dle skutečného a stávajícího stavu do ploch RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (55 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) se zrušením omezení zastavěné plochy na 100 m² a s podmínkami pro plochu:

Hlavní využití:

- Území pro individuální rekreaci

Přípustné využití:

- Stavby pro rodinnou rekreaci, zahrady, doplňkové stavby, zeleň o Pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- Rekonstrukce a přestavby staveb individuální rekreace na stavby pro bydlení

Podmínky prostorového uspořádání

- Zástavba musí respektovat výškovou hladinu současné zástavby
- stavba může mít max. 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví
- max. index zastavění území: 0,3
- min. index zeleně: 0,5“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námítky je totožný N43 a N45, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námítky N43 a N45.

N47 – Miroslava Lisáková, V Zahrádkách 39, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 13. 6. 2022

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 166/24, 166/59, st. 190 a st. 125 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci, vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Uplatňuji tímto námitku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE INDIVIDUÁLNÍ týkající se pozemků parc. č. 166/24, 166/59, st.190 a st. 125 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Odůvodnění:

- Ve výše uvedených nemovitostech trvale bydlím a přes 12 let v nich mám nahlášený trvalý pobyt.
- Návrh je v rozporu s PÚR ČR. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli. Urbanistická koncepce nevychází z obecných potřeb obyvatel obce a nerespektuje skutečný stav území. Nevyužívá hospodárně zastavěné území.
- Návrh nerespektuje priority ZÚR SK. Například vyváženě a efektivně využívat zastavěné území a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídla, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby v sídle před výstavbou ve volné krajině.
- Sousedící jižní pozemek je určen k bydlení, dva pozemky na severozápad jsou určeny k bydlení, další pozemek severně je též určen k bydlení. Z jakého důvodu je mi znemožněno také zrekonstruovat nemovitost? Pouze tím, že v době covidu byl problém vyběhat stavební povolení? Proto nyní již nebudu mít možnost plánovanou rekonstrukci provést? Proč a z jakého důvodu je na pozemku omezena velikost zastavěné plochy hlavní stavbou jen na 100 m²? Jen proto, že zpracovatel dle jeho slov bydlí v bytě o výměře 75 m² a jemu to stačí?! To není adekvátní vypořádání námítky ani zdůvodnění!

- Návrh není v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., vyhláškou č. 501/2006 Sb. a zákonem č. 183/2006 Sb. Návrh nereflektuje vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení. Stavby rodinné rekreace nezahrnuje do ploch bydlení i když splňují podmínky dané vyhláškou č. 501/2006 Sb., nevymezuje pozemky tak, aby svými vlastnostmi, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel. Obec nepamatuje na ochranu zájmů svých obyvatel.
- Návrh je v rozporu s MINIS a standardy pro ÚP Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Plochy staveb rodinné rekreace jejichž prostorové a stavebně technické parametry odpovídají rodinným domům, nevymezuje jako plochy bydlení.
- Nedostatečné zjištění skutečného stavu. V dotčené lokalitě jsou platná územní rozhodnutí a stavební povolení na stavby pro bydlení a návrh ÚP toto nereflektuje.
- Nebyla dodržena proporcionalita. Všechny ostatní pozemky v obci, na kterých je stavba rodinné rekreace, byly zařazeny do ploch BI. Pouze v ulicích K Dolínku, V Zahrádkách a Za Dálnicí tomu tak není.
- Změna využití ploch z „bydlení trvalé a přechodné na „rekreace individuální“ je výrazným a nepřiměřeným zásahem do mých vlastnických práv a není k tomu žádný veřejný zájem, který by toto převyšoval. Navrhovaná změna nerespektuje stávající situaci a většina stávajících ploch neodpovídá navrhovanému hlavnímu ani přípustnému využití.
- Není odůvodněna změna ploch.
- V regulativech pro plochy BI je jako přípustné využití: stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci. Nemovitost využívám k bydlení a mám zde nahlášený trvalý pobyt. Proč tedy nejsou moje pozemky zařazeny v BI?
- Proč je diskriminačně omezena výměra zastavěné plochy hlavní stavby, když u ploch BI, BV toto omezení není? V lokalitě je několik staveb, které nastavenou výměru nyní překračují.

Upozorňuji, že omezení vlastnických práv má být činěno jen v nezbytně nutné míře. Byla porušena zásada legitimního očekávání a princip proporcionality. Navrhovaná změna by způsobila výrazné snížení hodnoty nemovitosti a vznikla by mně značná majetková a hmotná újma.

Proto tímto žádám o zahrnutí pozemků parc. č. 166/24, 166/59, st.190 a st. 125 vše v k. ú. Panenské Břežany, obec Panenské Břežany do ploch BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (54 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Upozorňuji, že pokud nebude vyhověno mé námitce, budu se domáhat nápravy soudní cestou. Objednatel, pořizovatel i zpracovatel územního plánu je povinen se řídit vyhláškami a zákony ČR a dodržovat je.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obsah námítky je totožný N43 a N45, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námítky N43 a N45.

N48 – Marie Kosová, Vladimír Kos, Taussigova 1154, 182 00 Praha 8, doručeno dne 13. 6. 2022

Citace: „Jsme vlastníky pozemku parc. č. 166/8, parc. č. 554, parc. č. 555 a st. 466, jehož součástí je stavba č. ev. 57, vše v kat. území Panenské Břežany v obci Panenské Břežany. Výše zmíněné nemovitosti využíváme v současné době k rodinné rekreaci/ výhledově počítáme s trvalým bydlením.

Dne 7. 6. 2022 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu Panenských Břežan. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít v oblasti mezi dálnicí D8 a ulicemi Za Dálnicí a K Dolínku podle zákona 501/2006 Sb. ke změně klasifikace pozemků z bydlení trvalé a přechodné na typ plochy RI rekreace individuální.

Jako vlastníci výše zmíněných 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, podáváme v zákonné lhůtě 7 dnů následující námitku:

Námitka:

Uplatňujeme tímto námitku proti změně typu plochy z BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ na typ plochy REKREACE INDIVIDUÁLNÍ, týkající se pozemků parc.č. 166/8, parc. č. 554, parc. č. 555 a st. 466 jehož součástí je stavba č. ev. 57 vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany.

Odůvodnění:

- Návrh je v rozporu s PÚR ČR. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli. Urbanistická koncepce nevychází z obecných potřeb obyvatel obce a nerespektuje skutečný stav území. Nevyužívá hospodárně zastavěné území.
- Návrh nerespektuje priority ZÚR SK. Například vyváženě a efektivně využívat zastavěné území a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídla, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby v sídle před výstavbou ve volné krajině.
- Návrh není v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., vyhláškou č. 501/2006 Sb. a zákonem č. 183/2006 Sb. Návrh nereflektuje vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení. Stavby rodinné rekreace nezahrnuje do ploch bydlení, i když splňují podmínky dané vyhláškou č. 501/2006 Sb., nevymezuje pozemky tak, aby svými vlastnostmi, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel. Obec nepamatuje na ochranu zájmů svých obyvatel.
- Návrh je v rozporu s MINIS a standardy pro ÚP Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Plochy staveb rodinné rekreace, jejichž prostorové a stavebně technické parametry odpovídají rodinným domům, nevymezuje jako plochy bydlení.
- Nedostatečné zjištění skutečného stavu. V dotčené lokalitě jsou rodinné domy, rekreační domky a rekreační chaty. Změna plochy na RI neodpovídá skutečnosti.
- Rozpor s hlavními zásadami a cíli základní koncepce rozvoje obce, nerespektování ochrany zemědělské půdy. Návrh ruší možnost výstavby v zastavěné oblasti na nízkobonitní půdě a navrhuje novou zástavbu na půdách s vyšší třídou ochrany.
- Nedodržení hlavních zásad územního plánování. Není řádně, jednoznačně a srozumitelně odůvodněna změna způsobu využití pozemků z bydlení na RI.
- Změna využití ploch z „bydlení trvalé a přechodné“ na „rekreace individuální“ je výrazným a nepřiměřeným zásahem do našich vlastnických práv a není k tomu žádný veřejný zájem, který by toto převyšoval. Navrhovaná změna nerespektuje stávající situaci a většina stávajících ploch neodpovídá navrhovanému hlavnímu ani přípustnému využití.
- Srovnatelné pozemky na druhé straně dálnice jsou vedené v katastru jako zahrady, na kterých není vůbec žádná stavba nebo stavba bez evidenčního nebo popisného čísla, označená v katastru jako zastavěná plocha a nádvoří. A návrh územního plánu mění jejich kategorii na BI!!!!!!
- Proč je diskriminačně omezena výměra zastavěné plochy hlavní stavby, když u ploch BI, BV toto omezení není? V lokalitě je několik staveb, které nastavenou výměru nyní překračují. Upozorňujeme, že omezení vlastnických práv má být činěno jen v nezbytně nutné míře. Byla porušena zásada legitimního očekávání a princip proporcionality. Navrhovaná změna by způsobila výrazné snížení hodnoty nemovitosti a vznikla by nám značná majetková a hmotná újma.

- Není žádný veřejný zájem (alespoň nám nebyl při předchozích žádostech o zdůvodnění předložen), který by byl v rozporu s naší námitkou.

Závěr:

Z výše uvedených důvodů žádáme o vypuštění pozemků parc. č. 166/8, parc. č. 554, parc. č. 555 a st. 466, jehož součástí je stavba č. ev. 57, vše v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany z ploch RI rekreace individuální a o jejich ponechání v plochách dle stávajícího územního plánu, tj. v plochách pro bydlení trvalé a přechodné, případně jejich zařazení do plochy bydlení individuální (BI) či bydlení venkovské (BV), které doplňují plochy pro zahrady v zastavěném území.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že text námítky je obsahově stejný s námitkou N43, tak odůvodnění je rovněž totožné s odůvodněním námítky N43.

K bodu: „- *Nedostatečné zjištění skutečného stavu. V dotčené lokalitě jsou rodinné domy, rekreační domky a rekreační chaty. Změna plochy na RI neodpovídá skutečnosti.*“ uvádíme, že v lokalitě jsou pravomocně povolené rodinné domy vedeny v ploše BI – bydlení individuální, ostatní stavby včetně souvisejících pozemků jsou zařazeny do ploch RI – rekreace individuální a stavby na nich realizované (viz citované rekreační domky a rekreační chaty) odpovídají charakteru funkční plochy. I přes tuto skutečnost, tj., že se v lokalitě nachází několik rodinných domů, má lokalita jako celek stále charakter rekreační osady (zahrad a zahrádek s převahou rekreačních objektů).

N49 – Sára Diabová, V Šáreckém údolí 528/60, 160 00 Praha 6; Ernestina Diabová, Koulova 1598/14, 160 00 Praha 6; Theodora Diabová, Haštalská 790/11, Praha 1 zastoupená zákonnou zástupkyní Martinou Šustovou, bytem Haštalská 790/11, zastoupené advokátní kanceláří HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, doručeno dne 13. 06. 2022

Citace: „Nesouhlasím s tím, aby Pozemek, který je v územním plánu označen jako plocha Z 12, by měl být změnou dotčen tak, že namísto původního využití „plochy bydlení“ by mělo být toto nahrazeno využitím „plochy zemědělské“.

Níže uvádím důvody svého nesouhlasu:

1. Plocha Z 12, tj. Pozemek, byla zřejmě na podnět Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, 058144/2020/KUSK ze dne 20. 5. 2020 zcela vyjmuta a převedena částečně do územní rezervy R2 s budoucím předpokládaným využitím pro plochy BI. Tímto stanoviskem se řešila také plocha Z 11 („Sousední pozemek“), přičemž obě sporné lokality byly vypořádány tak, že nepředstavují zábor ZPF. Lokalita Z 12 byla vyjmuta ze zastavitelných ploch a převedena do územní rezervy, jak uvedeno shora. Nesouhlasím s vyjádřením odboru životního prostředí ze dne 25. 11. 2019 č. j. 135140/2019/KUSK, podle kterého skutečnost, že jsou tyto rozvojové lokality přebírány z předchozí ÚPD, není dostatečným argumentem pro jejich nezemědělské využití i v budoucnu. Odbor životního prostředí dále cituje § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě, přičemž podle tohoto odboru nezbytnost využití lokalit Z 11 a Z 12 nebyla pro bydlení prokázána. V případě pozemku Z 12 k žádnému odnětí ze ZPF nedošlo, jednalo se vždy o „plochy bydlení“.

Orgán ochrany přírody vychází toliko z faktu, že pozemek Z 12 nebyl pro stanovený účel doposud využit (tj. pro výstavbu) a proto zde není naléhavá potřeba navrhovaného řešení. Odůvodnění stanoví (str. 25): „Dle dostupných údajů jsou lokality Z 11, Z 12 určené k výstavbě již od roku 2013. Fakt, že nebyly pro stanovený účel doposud využity, nesvědčí o naléhavé potřebě navrhovaného řešení. Pouze v případě lokality Z 11 došlo ke zpracování územní studie.“

Takto slabá a ničím nepodložená argumentace odboru životního prostředí nemůže být důvodem pro změnu využití pozemku z plochy bydlení na plochu zemědělskou. Jak bylo konstatováno Okresním

soudem v Liberci v rozsudku č. j. 29 C 113/2016-480 ze dne 17. září 2021, vlastník Pozemku, naše babička paní Jarmila Samková byla bohužel z důvodu své vážné nemoci umístěna v léčebně dlouhodobě nemocných a již více než deset let (i dle citovaného rozsudku bylo prokázáno, že nejméně od roku 2011) nebyla schopná činit platné právní úkony. Z tohoto důvodu bohužel nebylo možné s pozemkem prakticky jakkoliv nakládat, a to i proto, že již od roku 2011 probíhá dědické řízení, resp. spory týkající se dědického řízení, a tyto spory byly teprve v nedávné době ukončeny. Tyto skutečnosti byly snadno ověřitelné příslušným dotazem, který by pořizovatel Územního plánu nebo dotčený orgán – odbor životního prostředí – vznesl na adresu bydliště paní Samkové, jejich vnuček, resp. si je zjistil z úřední činnosti.

Změna na nezastavitelnou plochu je tedy nezákonná, jelikož zasahuje do našich práv. V tomto ohledu je odůvodnění vynětí Pozemku ze zastavitelné plochy nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Pořizovatel a dotčený orgán si nezjistil situaci týkající se daného Pozemku a opřel své závěry o nesprávné úvahy.

2. Nekoncepčnost změny lze ilustrovat na konkrétním případě. Zatímco plocha Z 11, tj. sousední pozemky přes silnici, vyňaty nebyly, Pozemek (plocha Z 12) ano. V územní studii Panenské Břežany – „plocha Z4“ se uvádí následující: *„Urbanistická koncepce vychází z umístění lokality na okraji obce. Vhodně a v souladu s územně plánovací dokumentací doplňuje stávající zástavbu. Lokalita přímo navazuje na ostatní zastavěné obytné území obce. V souladu s územním plánem obce i charakterem její zástavby je celá lokalita řešena pro funkci bydlení v izolovaných rodinných domech.“* Nahlédneme-li do mapy, jestliže výše uvedené splňuje pozemek Z 11, tím spíše to musí splňovat Pozemek, neboť Pozemek navazuje na ostatní zastavěné obytné území obce lépe. Je tak v rozporu s koncepcí změny, aby pozemek Z 11 zůstal jako zastavitelný a Pozemek (Z 12) nikoli. Ústním dotázáním na tuto nespravedlnost na opakovaném veřejném projednání ke změně územního plánu ze dne 7. 6. 2022 bylo právnímu zástupci podatelů sděleno zástupcem pořizovatele Ing. Václavem Jetelem, Ph.D., že plocha Z 11 „měla v tomto ohledu štěstí“, ale že, je potřeba ubírat zastavitelné plochy“, což je případ právě plochy Z 12. Toto je zjevný příklad diskriminačního a nezákonného přístupu k Pozemku a ploše Z 12 oproti ploše Z 11 a tento přístup je nezákonný pro rozpor s § 18 a 19 stavebního zákona. Koncepci územního plánování není možné opírat o to, že nějaký pozemek „měl štěstí“ a jiný nikoliv, a to přestože je pro zástavbu vhodnější.

3. Zcela nepřezkoumatelný a nejasný je i popis převzetí stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, jako dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Primárně je zde nejasná pravomoc tohoto orgánu požadovat vynětí ze zastavitelné plochy. Zákon č. 334/1992 Sb. v § 4 výslovně stanoví:

„(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. (4) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

(5) Odstavec 4 se použije také při posuzování ploch, které jsou již vymezeny jako zastavitelné v platné územně plánovací dokumentaci. Odstavec 3 se nepoužije při posuzování ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci.”

Na danou plochu Pozemku (Z 12) se tedy vůbec nemělo vztahovat posuzování orgánem ochrany ZPF, protože je přebírána z platné územně plánovací dokumentace. Důvody pro vynětí plochy ze zastavitelnosti jsou tedy nezákonné.

4. Orgán ochrany ZPF navíc vůbec nehodnotil skutečný stav dané půdy. Hodnocení půdy bylo prováděno před více než desítkami let a dnes již neodpovídá realitě. Mělo tedy být provedeno nové zhodnocení její bonity v rámci Pozemku, zvláště u tak významné zněny. Podle naší osobní zkušenosti je půda v daném Pozemku již zemědělsky vyčerpaná.

5. Zmatečný a netransparentní je i způsob vypořádání připomínky orgánu ochrany ZPF. Nejprve je stanoveno v odůvodnění (str. 24 a násl.), že je požadována nezastavitelnost i u plochy Z 11, následně je konstatováno, že zastavitelná plocha u Z 11 je redukována jen na část, která není součástí ZPF, ale fakticky je celá plocha Z 11 určena jako zastavitelná. Celá plocha přitom k dnešnímu dni fakticky zastavěná není a lze ji využít pro zemědělské účely.

6. Nesouhlasím ani s argumentem, že pokud nebyl Pozemek pro stanovený účel využit, není naléhavě potřebný pro výstavbu, neboť takové tvrzení je v rozporu s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, jak uvedeno níže. Pozemek byl předmětem dědického řízení, tudíž z důvodu běžícího dědického řízení v letech 2011 – 2021 nebylo reálně možné plánování výstavby.

Důkaz: Rozsudek Okresního soudu v Liberci ze dne 17. 9. 2021, SP. zn. 29 C 113/2016

7. Územním plánem předpokládaný stav je navíc v rozporu s cíli územního plánování formulovanými v § 18 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („SZ“), kdy toto ustanovení zákona požaduje, aby k danému území bylo přistupováno koncepčně. Takový územní plán nemůže být ani v souladu s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, neboť jak vymezuje dokument Politika územního rozvoje, v území ovlivněném rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, kam spadá i obec Panenské Břežany, je nesilnější koncentrace obyvatelstva v ČR. Jedním z kritérií pro rozhodování o změnách v území je přitom podle Politiky územního rozvoje rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje tento dokument doplňují, když uvádějí, že je zde trend orientace bydlení do území s vyšší kvalitou prostředí, což je bezesporu případ i obce Panenské Břežany..

8. Vynětí Pozemku ze zastavitelné plochy není řádně odůvodněno a návrh územního plánu je tak nepřezkoumatelný. V tomto ohledu se dostal návrh územního plánu do rozporu s jeho zadáním a u tak významné změny je nutné znovu schválit zastupitelstvem obce zadání územního plánu (i při vědomí rizika náhrady škod). Tento postup tak představuje také zásadní procesní vadu.

9. Upozorňuji dále, že neakceptováním námitek by mi vznikla značná škoda. Náhradu škod reguluje § 102 SZ. Podle § 102 odst. 2 SZ vlastníku pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku.”

Nárok na náhradu škody však vyplývá již z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., Listiny základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů („Listina“), podle kterého „vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“

V daném případě dochází k (navíc nedůvodnému a nelegálnímu) omezení možnosti využití vlastnického práva účastníka řízení oproti stávajícímu stavu. Přímo aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny potvrzuje i judikatura českých soudů, kdy lze zmínit např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 19. 12. 2017, č. j. III. ÚS 950/17. Lze odkázat také na navazující judikaturu v konkrétních případech. Např. v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 20. 4. 2021 tento soud potvrdil napadený rozsudek, který přiznal náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy) a konstatoval: „V tomto případě nebyl žalobou uplatněn nárok na náhradu podle § 102 SZ, ale jak je přímo v žalobě uvedeno, žalobci již vyšli ze závěrů Ústavního soudu v nálezu SP. zn. III. ÚS 950/17 a domáhali se náhrady za omezení svého vlastnického práva. V souzené věci však soud I. stupně v souladu se žalobou vycházel z přímo aplikovatelného čl. 11 odst. 4 Listiny.“

Vztah mezi § 102 SZ a obecného nároku na náhradu škody popisuje judikatura Nejvyššího soudu jednoznačně tak, že tyto nároky stojí vedle sebe (rozsudek Nejvyššího soudu z 27. 10. 2015, SP. zn. 25

Cdo 3444/2013): „Vydání (změna) územního plánu zastupitelstvem obce je výkonem veřejné moci podle stavebního zákona svěřené do samostatné působnosti obce a nárok účastníka na náhradu tím způsobené škody, který nepodléhá režimu náhrady za změnu v území podle § 102 odst. 2 SZ, se posuzuje podle zákona č. 82/1998 Sb. ”

Škoda způsobená v daném případě má za následek zejména snížení hodnoty pozemků v důsledku omezení zastavitelnosti. Tuto škodu bude následně obec povinna uhradit a je otázkou, zda má na takovou úhradu disponibilní finanční prostředky. Při zohlednění výměru Pozemku 23.520 m² a průměrné hodnoty pozemků v okolí by přitom škoda mohla dosahovat výše i přes 90.000.000 Kč.

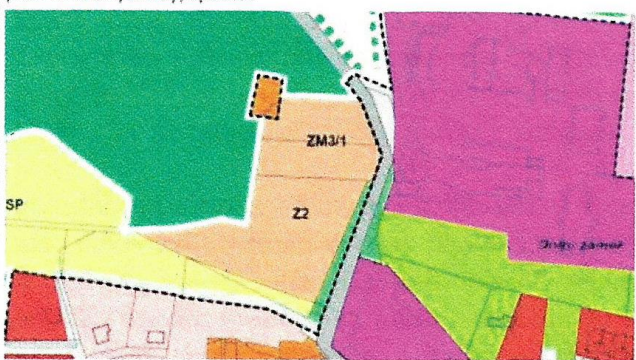
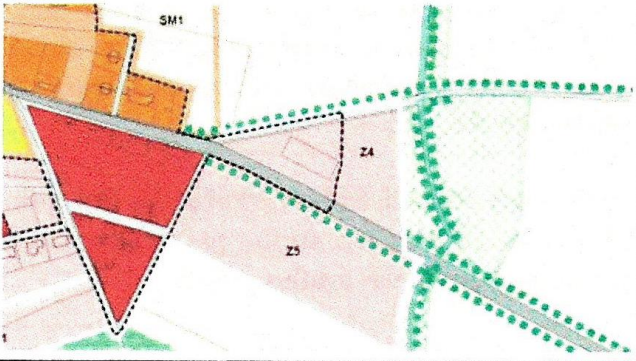
Z výše uvedených důvodů žádám o zařazení Pozemku zpět do plochy bydlení Z 12 tak, jak bylo v původním návrhu Územního plánu (před společným jednáním), resp. jak je tomu podle současného znění územního plánu.

V textu vyhlášky č. j. 0590/22/OU se uvádí, že námitky je možné podat pouze ke změnám, které byly provedeny po posledním veřejném projednání. To však není relevantní. Námitky je možné činit ke všem změnám. Stejně tak je možné napadnout nový územní plán návrhem na přezkum opatření obecné povahy u správního soudu, i kdyby námitky nebyly podány. Pořizovatel a obec proto musí tyto námitky zohlednit, a to zejména jelikož:

- poukazují na nezákonnost postupu pořizování územního plánu a nezákonnost jeho znění, kterou jsou tyto orgány povinny řešit z moci úřední

- tak jako tak bude obec povinna hradit náhradu škody způsobenou vyřazením dané plochy z plochy zastavitelné.

Poukazujeme také na nekonzistence. I návrh pro veřejné projednání z dubna 2021 budil dojem, že daná plocha bude nadále zastavitelná, jen nebude regulovaná specifickou regulací (str. 23 u plochy Z 11 je sousední plocha patrná jako zastavitelná):

			 Plocha byla převzata z ÚPO, kde byla jeho severní část navržena jako plocha pro smíšené funkce venkovského charakteru a jižní část jako plocha tělovýchovy, sportu.
Z10	SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	 Plocha navazuje na zastavěné území obce.
Z11	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Plocha v návaznosti na zastavěné území obce byla převzata z ÚPO, kde je součástí zastavěného území. Zároveň již na plochu proběhly první návrhy koncepce lokality v rámci zpracování územní studie. 
Z13	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	Plocha v návaznosti na zastavěné území byla převzata z ÚPO.

Navíc, až v nynější verzi návrhu z února 2022 je popsáno odkazem na stanovisko odboru životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje, proč došlo k vynětí. Předchozí verze odůvodnění k prvnímu veřejnému projednání toto neobsahovala, a proto se k ní nemohli podatelé ani kvalifikovaně vyjádřit. To jen poukazuje na neregulérní proces přijetí územního plánu a jeho nezákonnost a nutnost přijmout a zhodnotit podané námítky.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Obecně:

Podatel nepodal námítky k veřejnému projednání v říjnu 2021. Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 17. 9. 2021 a možnost pro podání námitek a připomínek byla do 28. 10. 2021. Rozsudek č.j. 29C 113/2016-480, který podatelky citují, a kterým bylo určeno, že podatelky jsou dědičkami po zemřelé paní Jarmile Samkové (vlastnice pozemku), byl vydán již 17.9.2021. Nic tedy nebránilo podatelkám uplatnit námítky k návrhu územního plánu.

Podle § 52 odst. 3 stavebního zákona cit. „(3) Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené

námítkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.“

Podle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona cit. „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.“.

Lokalita Z12 nebyla v návrhu ÚP k opakovanému veřejnému projednání oproti řádnému veřejnému pojednání (říjen 2021) měněna. **K námítkám podatele podaným k opakovanému veřejnému projednání se tedy podle výše uvedených ustanovení nepřihlíží.**

Nicméně, pro úplnost, z důvodu transparentnosti a procesní opatrnosti, níže uvádíme vyhodnocení k jednotlivým námítkám:

1. Plocha Z12 byla v návrhu ke společnému jednání z důvodu převzetí z původní územně plánovací dokumentace vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení. S tímto řešením (a s plochou Z11) však nesouhlasil Krajský úřad Středočeského kraje (KÚ SK) jako dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Viz jeho stanovisko z 25. 11. 2019 č.j. 135140/2019/KUSK. Po jeho doručení proběhlo jednání na KÚ SK a po ústní dohodě bylo požádáno o změnu stanoviska orgánu ochrany ZPF – byla vypuštěna plocha Z12 a částečně vypuštěna plocha Z11.

Pro pořizovatele a zpracovatele jsou stanoviska dotčených orgánů závazná (viz § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona). Stanovisko dotčeného orgánu je dostatečně odůvodněno, jeho odůvodnění pořizovatel a zpracovatel akceptují. Důvodem pro vypuštění této plochy není pouze skutečnost, že plocha nebyla využita od roku 2013, jak tvrdí podatelky. Jak dotčený orgán na úseku ZPF, tak pořizovatel a zpracovatel návrhu ÚP shledali věcné důvody pro převedení návrhové plochy do územní rezervy. K tomu především uvádíme, že v případě pořizování nového územního plánu i jeho změn musí být vyhodnocována potřeba nových zastavitelných ploch. Viz např. § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, podle kterého je součástí odůvodnění vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. S ohledem na skutečnost, že plocha Z 12 byla v platné územně plánovací dokumentaci obce jako zastavitelná plocha již od roku 2013 a nedošlo k jejímu využití (není žádné pravomocné rozhodnutí o umístění stavby, ani jakýkoliv jiný dokument, který by prokazoval, že plocha je vlastníkem či jinou osobou plánována k zastavění), je třeba tuto plochu v návrhu nového ÚP posuzovat jako návrhovou plochu. A posuzovat ji optikou výše citovaného § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona. Na základě dopracování tohoto vyhodnocení, po společném jednání, bylo zjištěno, že zde není aktuální potřeba vymezení plochy Z 12 jako návrhové zastavitelné plochy, a proto byla převedena do územní rezervy – tedy s budoucím prověřením potřeby zastavitelnosti této plochy v dalších změnách územního plánu. Zde plně odkazujeme na odůvodnění návrhu územního plánu, zejména kapitoly I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Zejména výpočet potřeby zastavitelných ploch.

Podatelky se mýlí, pokud se snad domnívají, že převzetí z platné ÚPD je povinností pořizovatele a zpracovatele návrhu nového ÚP. Novým ÚP se oproti původní ÚPD mění koncepce rozvoje obce, obec se rozhodla redukovat dřívější ÚPD v rozsahu zastavitelných ploch tak, aby rozvoji bydlení kapacitně dostačovala veřejná vybavenost a veřejná dopravní a technická infrastruktura obce (kapacita vody, ČOV, školská zařízení atd.). Územní plánování je dynamický proces a nelze argumentovat tím, že zastavitelné plochy vymezené dřívější ÚPD musí zůstat zastavitelné na věky věků. Jedním z důvodů pro převedení plochy Z12 z návrhu do územní rezervy je stanovisko dotčeného orgánu na úseku ZPF, dalším důvodem je přehodnocení potřeby vymezení návrhových ploch pro bydlení.

Zdůrazňujeme, že určení funkčního využití ploch v rámci územního plánování je v pravomoci nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva. Obec tak musí činit při zachování podmínky zákonnosti, proporcionality a přezkoumatelnosti. Vlastník nemá nárok na určení využití jeho pozemku. Jak např.

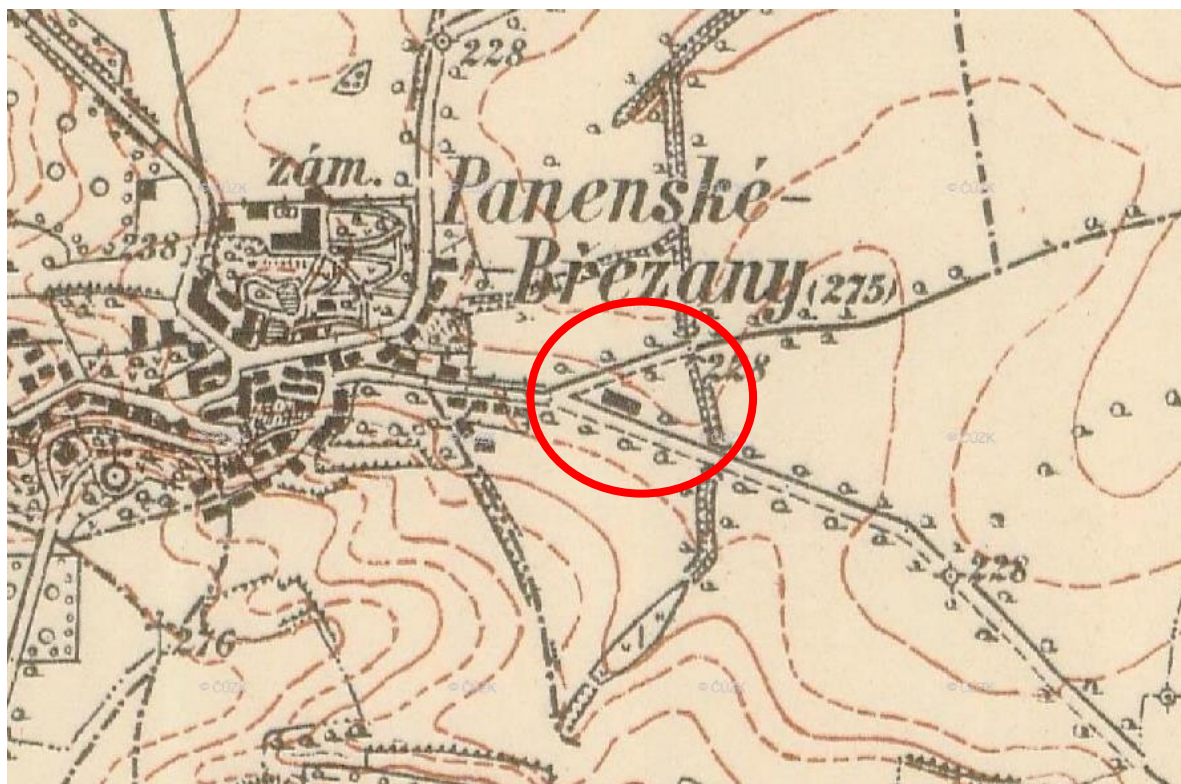
judikuje Ústavní soud v usnesení ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 cit: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“

2. Územní studie pro plochu Z11 byla zpracována na základě platného ÚP – orgán ochrany ZPF v rámci svého stanoviska k návrhu ÚP souhlasil pouze s částí pozemku, která byla o výměře 4.999 m², které nemají definovanou dle katastru nemovitostí BPEJ. Ve svém stanovisku k opakovanému veřejnému projednání souhlasil KÚ SK (2. 6. 2022) s rozšířením plochy Z11 na základě vydaných územních rozhodnutí na celou plochu dle platné ÚPD a ÚS. Pořizovatel a zpracovatel respektují vydaná rozhodnutí o umístění staveb. V případě plochy Z12 na rozdíl od plochy Z11 nedošlo od roku 2013 k žádnému posunu pro možnost zastavění plochy Z12.

Plocha Z11 je k zastavění vhodná také proto, že jde o historicky již zastavěnou lokalitu. Po dobu cca 100 let zde stála obrovská zemědělská stavba se zpevněným okolím (stodola), postavená na počátku 20. století, jasně viditelná je na leteckých snímcích z roku 1975 a zároveň patrná i na mapách 3. vojenského mapování z roku 1916 viz následující obrázek:



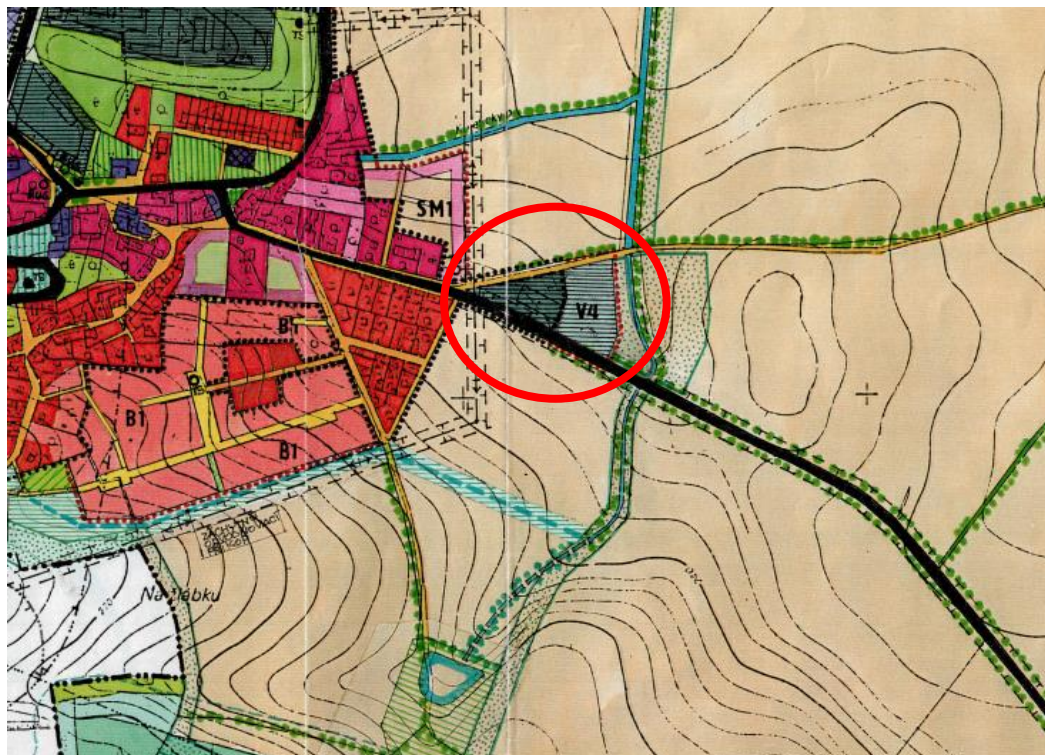
Obr. 1 Výřez leteckého měřického snímku, pořízeného v roce 1975 (zdroj: <https://ags.cuzk.cz/archiv>), kde je patrný rozsah zastavění plochy.



Obr. 2 Výřez z Toposekce 3.vojenského mapování z roku 1916 (zdroj: <https://ags.cuzk.cz/archiv/>), kde je ve zvýrazněné oblasti viditelná historická zástavba plochy.

Stavba byla pro špatný stavebně-technický stav odstraněna kolem roku 2000. Stavební pozůstatky této stavby, která zabírala se zpevněnými plochami velkou část plochy Z11, jsou na místě patrné i dnes (zbytky zdiva, panely z okolí budovy). Z tohoto důvodu je větší část plochy zemědělsky nevyužitelná pro pozůstatky stavby a nízkou kvalitou půdy, která nebyla obdělávána, neboť se nacházela pod budovou, případně pod zpevněnou plochou v okolí. Navíc po dlouhou dobu šlo o plochu, která byla zastavěná a spadala pod zastavěnou část obce. V tomto ohledu tak nedochází ke změně rázu obce, neboť výstavba v místě dlouhodobě zastavěném je vhodnější (a to i z pohledu ochrany ZPF, přírodních vazeb, i vnímání obyvatel), než zastavovat plochu, která nikdy zastavěna nebyla, jako je tomu v případě lokality Z12. Zastavění plochy Z12 by došlo k rozvoji zastavěné části obce do volné krajiny, což pro obec v silně urbanizované krajině typických obcí kolem Prahy není žádoucí. Takový postup by byl v rozporu s požadavkem trvale udržitelného rozvoje spočívající v nalezení vyváženého stavu mezi zájmy životního prostředí, hospodářství a společnosti lidí obývajících obec.

Zároveň je plocha Z11 jako rozvojová vymezena již v územně plánovací dokumentaci obce z roku 2001, kdy částečně spadala do zastavěného území a částí byla označena jako plocha V4. V této době nebyl na protějších jižních pozemcích (mezi ulicí Bašteckou a Širokou) vymezen žádný rozvoj. V dokumentaci Úplného znění po změně č. 2 z roku 2004 byla označena jako zastavitelná plocha Z4 a v této dokumentaci je již také vymezen rozvoj na jižních pozemcích jako Z5, který byl převzat do dokumentace pro společné jednání, důvod zrušení dále pojednává bod 1 odůvodnění této námítky. Z urbanistického hlediska je vhodné preferovat územní rozvoj v historicky zastavěných územích (Z11) oproti zcela nově vymezovaným zastavitelným plochám (Z12 vymezené v návrhu pro společné jednání), které mohou být zastavěny (změnou územního plánu) až po vyčerpání možností rozvoje území v zastavěném území a zastavitelných plochách, s ohledem na kvalitu zemědělského původního fondu (I. třída ochrany-zastavitelná pouze ve vyšším veřejném zájmu).



Obr. 3 Výřez z Hlavního výkresu Územního plánu obce Panenské Břežany z roku 2001.

3. Orgán ochrany ZPF posuzuje všechny návrhové zastavitelné plochy z hlediska záborů ZPF, i když jsou v platné územně plánovací dokumentaci. Ust. § 4 odst. 5 citované podatelkami znamená, že se neuplatní striktní požadavek na možnost odejmutí půd I. a II. třídy ochrany jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem na ochraně ZPF. Dotčený orgán tímto ustanovením neargumentuje. Argumentuje § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. a tím, že nebyla prokázána nezbytnost vymezení plochy Z12 jako zastavitelné. S tímto hodnocením se zpracovatel a pořizovatel ztotožňují. K tomu odkazují na odůvodnění návrhu územního plánu, zejména kapitoly I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Zejména výpočet potřeby zastavitelných ploch.

Není pravdou, že na plochu Z12 se nevztahuje posuzování orgánem ZPF, jak tvrdí podatelky. Na posouzení se neuplatní § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. K tomu zdůrazňujeme, že z důvodu převedení do územní rezervy se na této věci nic nemění, při následném prověřování možnosti převedení územní rezervy do plochy návrhové ve změně územního plánu se § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. opět nepoužije.

4. Orgán ochrany ZPF vychází z platných podkladů, v případě, že majitel nesouhlasí se zařazením jeho pozemků do dané třídy ochrany BPEJ, tak je možné provést jeho rebonitaci, ale na základě jeho požadavku, a to prostřednictvím příslušného Státního pozemkového úřadu (SPÚ). Orgán ochrany ZPF ani zpracovatel či pořizovatel k podávání žádostí o rebonitaci za vlastníky pozemků nejsou povoláni. V této věci se uplatní zásada, že vlastník si musí střežit svá práva. Kromě toho považujeme tuto námitku za spekulativní a zcela neprůkaznou. V dané věci nemáme žádné signály k tomu, že by pro předmětnou plochu stanovené BPEJ neodpovídalo skutečnosti.

5. viz stanoviska KÚ SK – původní stanovisko ke společnému jednání (25. 11. 2019) – Z11 nebyla dotčeným orgánem odsouhlasena, změna stanoviska ke společnému jednání (20. 5. 2020) – Z11 byla odsouhlasena pouze na části bez záboru ZPF, stanovisko k veřejnému projednání nebylo doručeno – nic se neměnilo z hlediska jejich zájmů, stanovisko k opakovanému veřejnému projednání (2. 6. 2022) – povoleno doplnění plochy Z11 na základě vydaných územních rozhodnutí – tj. z důvodu

respektování právního stavu. Kritériem je zde nikoliv samotné zastavění, ale vydání a právní moc rozhodnutí o umístění stavby.

6. K námitce běžícího dědického řízení – územní plán neřeší vlastnické vztahy, ale plochy z hlediska urbanismu atd. Mantinely pro pořizování územního plánu jsou stanoveny zejména v § 18 stavebního zákona. Pozemek byl věcně posouzen jako nepotřebný k zastavění z důvodu jeho polohy mimo zastavěné území, na okraji obce; obec má vymezen dostatek jiných vhodnějších zastavitelných ploch blíže k centru. Skutečnost, že nebyl využit, a ani nebylo k jeho využití k zastavění, jakkoliv směřováno od roku 2013, je při shledání nepotřebnosti jeho aktuálního využití legitimním důvodem k převedení do územní rezervy pro pozdější posouzení. V rámci zpráv o uplatňování územního plánu dle § 55 odst. 1 stavebního zákona bude vyhodnocováno aktuální využití zastavitelných ploch a posuzována potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Přednost při shledání potřeby nových zastavitelných ploch mají územní rezervy.

7. Pořizovatel i zpracovatel jsou přesvědčeni, že pořízení územního plánu bylo v souladu s § 18 stavebního zákona. Územní plán je vydán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu. Stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu k návrhu byla souhlasná. Soulad s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ je popsán v kapitole b) odůvodnění ÚP. Skutečnost, že se obec nachází v Rozvojové oblasti republikového významu OB1 neznamena nutnost vymezení zastavitelné plochy Z12. Obec má dostatek vhodnějších zastavitelných ploch, dle posouzené potřeby vymezení zastavitelných ploch. K tomu viz výše a v odůvodnění ÚP. Návrh zastavitelných ploch a ploch územní rezervy není v přímém rozporu s cíli a úkoly Politiky územního rozvoje ČR.

Prioritou 6 (čl. 19 PÚR) je naopak cit. *„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 úsporné 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.“* ÚP vytváří předpoklady pro využití opuštěných zemědělských areálů a ploch (tzv. brownfields). Splňuje požadavky preferování umístění zastavitelných ploch v prolukách, v návaznosti na zastavěné území, převážně do lokalit s nižším stupněm ochrany půdy, s co nejmenším rozsahem vlivů na životní prostředí. Zachovává a rozšiřuje veřejnou zeleň, navrhuje veřejné prostranství.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ (ZÚR SK ve znění 7. aktualizace) je popsán v kapitole c) odůvodnění ÚP. Skutečnost, že se obec nachází v Rozvojové oblasti republikového významu OB1 neznamena nutnost vymezení zastavitelné plochy Z12. Obec má dostatek vhodnějších zastavitelných ploch, dle posouzené potřeby vymezení zastavitelných ploch. K tomu viz výše a v odůvodnění ÚP. Návrh zastavitelných ploch a ploch územní rezervy není v přímém rozporu s cíli a úkoly nadřazené ZÚR SK v platném znění.

Jedním z úkolů územního plánu ze ZÚR SK je cit: *„Vybáň a efektivně využívat zastavěné území a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídla, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídle před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území.“*

Podle bodu 206 ZÚR SK v platném znění cit: *„ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich: f) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;“*

Vzhledem k nadměrnému využívání stávajících zastavitelných ploch je třeba rozvoj jednotlivých obcí korigovat, s ohledem na nedostatečnou kapacitu veřejné vybavenosti a dopravní a technické infrastruktury.

Pozemek podatele není v zastavěném území obce dle platného územního plánu.

8. V zadání ÚP je mimo jiné uvedeno: „*Jednotlivé podněty vlastníků pozemků budou zpracovatelem zařazeny na základě jejich prověření z hlediska kompaktnosti území, tj. nevytváření nových enkláv v území, dále z hlediska zemědělského půdního fondu, především ochrany zemědělské půdy bonity I. a II., dále budou prověřeny z hlediska potřeb obce a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení*“. Vynětí Pozemku ze zastavitelné plochy je řádně odůvodněno (zejména v tomto vypořádání námitek, které je součástí odůvodnění územního plánu) a návrh územního plánu je tak zřejmý a přezkoumatelný z hledisek na něj kladených judikaturou správních soudů a Ústavního soudu (viz např. nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 1669/11). Návrh územního plánu není v rozporu s jeho zadáním, není zřejmé, jakou zásadní procesní vadu má podatel námítky na mysli. Pořizovatel ani nadřízený orgán (Krajský úřad Stč. kraje) žádnou procesní vadu neshledal.

9. Zpracovateli i pořizovateli je známo ust. § 102 stavebního zákona. Tedy včetně jeho odstavce 3, který zní cit. „(3) *Náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě*

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

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

Možnost zastavění pozemku podatele je v platné ÚPD obce již od roku 2013, tedy více než devět let. ÚPO nabyt účinnosti 15.6.2001 – zde předmětné pozemky byly nezastavitelnou plochou. Změna č. 2 ÚPO nabyt účinnosti 11.11.2013 – zde byly předmětné pozemky vymezeny jako zastavitelná plocha

Navazující změny se předmětné plochy netýkaly. Na plochu Z12 se na rozdíl od plochy Z11 neuplatní ani důvody pro prodloužení lhůty dle odstavce 4.

Zpracovateli i pořizovateli je známa i judikatura k přímé aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

Projednávaný návrh ke společnému jednání je prvotním návrhem, ke kterému se závazně vyjadřují dotčené orgány. V této podobě zpravidla doznávají návrhy ÚP včetně části odůvodnění ještě značných změn, právě z hlediska požadavků dotčených orgánů, hájících veřejné zájmy. Tato skutečnost je plně v souladu se zásadou vyjádřenou v § 18 odst. 3 stavebního zákona cit. „(3) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů*.“ Návrhy se dále upravují (výrok i odůvodnění) na základě veřejného projednání a akceptace námitek a připomínek. Územní plán včetně jeho části odůvodnění nabývá konečné podoby a platnosti až ve chvíli, kdy je schválen zastupitelstvem, které současně rozhoduje o uplatněných námitkách dotčených vlastníků.

N50 – Ladislav Kotrba, U Obory 13, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 14. 6. 2022

Citace:

1. „Ladislav Kotrba, trvale bytem U obory 13, Panenské Břežany, 250 70 Odolena Voda (dále jen „Vlastník“), je vlastníkem pozemků parc. č. 134, 135/1 a 135/9 v katastrálním území Panenské Břežany, obec Panenské Břežany, zapsaných na LV č. 350, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ (dále společně také jen „Pozemky“).

2. V rámci pořizování územního plánu obce Panenské Břežany bylo veřejnou vyhláškou Obecního

úřadu Panenské Břežany (dále jen „Pořizovatel“) ze dne 6. 5. 2022, č.j. 0590/22/OU oznámeno dle ust. S 52 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, konání opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu Panenské Břežany (dále jen „územní plán“) na den 7. 6. 2022.

3. Vlastník již v předchozí fázi přípravy návrhu územního plánu podal proti zamýšleným změnám týkajících se Pozemků připomínky (27. 11. 2019) a zejména pak námitky ze dne 25. 10. 2021, které byly doručeny Pořizovateli do podatelny dne 27. 10. 2021 (dále jen „Námitky“).

4. V těchto Námitkách Vlastník zcela jasně specifikoval své požadavky ve vztahu k Pozemkům pro účely přípravy územního plánu, zejména pak:

a. Odstranění požadavku na stanovení podrobnějších podmínek zastavitelnosti a etapizace v územní studii (ÚS3) v ploše Z6 a Z13

b. Odstranění požadavku na respektování podmínek ochrany přírody na styku s LBK9 pro plochy a Z13

c. Odstranění zmínky o tom, že část území leží v místě s archeologickými nálezy (pro obě plochy Z6 a Z13)

d. Odstranění požadavku na zajištění dostatečné protihlukové bariéry vůči hluku z dálnice a výrobních areálů (pro plochu Z6)

e. Odstranění koridoru K3 z parcely č. 135/1, k. ú. Panenské Břežany a změnu funkčního využití uvedené lokality z NP na BI

f. Odstranění veřejně prospěšného opatření VÚ6 z pozemku parc. č. 135/1, k. ú. Panenské Břežany

g. Zvětšení plochy Z16 z 0,28 na cca 0,34 ha

h. Odstranění požadavku na stanovení podrobnějších podmínek plochy Z7

i. Požadavek na změnu funkčního využití dané plochy z plochy OS na plochu OK (západ) o výměře 0,45 ha a plochu SV (východ) o výměře 0,5 ha dle přiloženého výkresu.

5. Uvedené požadavky byly zároveň detailně odůvodněny.

6. Zatímco v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání z dubna 2022 došlo k akceptaci námitek pod bodem a), g) a h) výše (dále jen „zpracované námitky“), ostatní námitky uvedené výše pod bodem b), c), d), e), f) a i) zůstaly nezpracovány (dále jen „nezpracované námitky“). Zároveň nedošlo k jakémukoli vypořádání se s podanými nezpracovanými námitkami.

7. S ohledem na nezákonnost a neproporcionalitu navrhovaného řešení tak Vlastník jednak a) odkazuje na již podané nezpracované námitky a požaduje jejich akceptaci způsobem, jak navrženo v samotných Námitkách, a dále b) doplňuje Námitky o skutečnosti, které dále nezákonnost a neproporcionalitu zvoleného postupu dokládají, a to zejména ve vztahu k bodům b), e) a f) výše.

8. Pořizovatel by měl připravit územní plán tak, aby byl v souladu se zákonem (§ 53 odst. 4 stavebního zákona). Pokud by v průběhu řízení o územním plánu zjistil skutečnosti svědčící o nezákonnosti územního plánu, pak by měl pořizovatel návrh územního plánu upravit tak, aby došlo k odstranění těchto nedostatků. S ohledem na uvedené je tak pořizovatel argumentaci svědčící o nezákonnosti zvoleného řešení akceptovat v rámci přípravy územního plánu vždy, kdykoli se o takovýchto skutečnostech dozví.

Odůvodnění:

II.1 Koridor K3 z důvodu vedení LBK9 a změna funkčního využití plochy K3 z NP na BI

9. Uvedená námitka se týká bodu b), e) a f) výše, tedy vymezení plochy na pozemku parc. č. 135/1,

k. ú. Panenské Břežany (dále jen „Pozemek 135/1“) pro účely vedení lokálního biokoridoru LBK9 a tomu odpovídající vymezení dané plochy jako plochy přírodní NP, jakož i uvalení veřejně prospěšného opatření VÚ6 na danou část Pozemku 135/1.

10. K tomu Vlastník uvádí, že plně respektuje požadavky na ochranu přírody a krajiny, stejně jako na nutnost zachování prostupnosti územním pro živočichy v rámci obce Panenské Břežany a záměry tohoto typu podporuje, pokud ovšem jsou řádně odborně odůvodněny. S čím však Vlastník nesouhlasí je vymezování takových ploch zcela bez ohledu na další právem chráněné zájmy, včetně zájmů jednotlivce na nalezení takového řešení, které bude splňovat požadavek proporcionality.

11. V daném případě návrh územního plánu pouze stroze umísťuje plochu K3 na Pozemek 135/1 s tím, že daná plocha je součástí lokálního biokoridoru LBK9 a z tohoto důvodu zahrnuje danou plochu do přírodních ploch (NP) a zařazuje ji pod veřejně prospěšné opatření VÚ6. V rámci odůvodnění návrhu územního plánu je pak uvedeno k této problematice na str. 56 pouze, že

„... lokální biokoridory [jsou] vymezené v generelu ÚSES z roku 1994 a ÚAP Brandýs nad Labem, které tvoří LBK 9, [...]. Biokoridory jsou vedeny především na plochách přírodních a lesních, v jižní části je koridor LBK 9 veden na ploše veřejného prostranství – veřejné zeleně.

12. K tomu lze uvést, že generel ÚSES z roku 1994 je téměř 30 let (sic!) starý dokument, který nebyl právně závazný v okamžiku svého vzniku a není samozřejmě závazný ani o několik desítek let později. Generel ÚSES tak má v roce 2022 naprosto nulovou vypovídací hodnotu o vhodnosti (tím méně pako potřebnosti) vedení lokálního biokoridoru právě přes Pozemek 135/1.

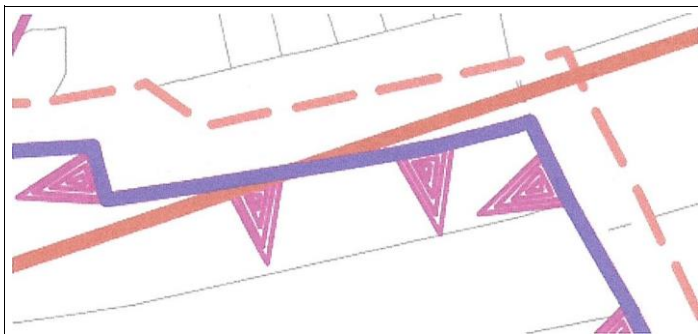
13. Co se týče ÚAP Brandýs nad Labem, pak lze konstatovat, že ÚAP zjevně vychází právě z uvedeného generelu ÚSES z roku 1994, přičemž z hlediska vhodnosti nebo potřebnosti vedení biokoridoru právě po jižní hraně Pozemku 135/1 nedokazují nic, neboť jen kopírují původní myšlenku.

14. Navíc jde o podklady, které nejsou pro přípravu územního plánu závazné a orgán územního plánování z nich při přípravě územně plánovací dokumentace pouze vychází, avšak nezpracovává je; od v nich uvedeného řešení se tak může odchýlit. Je všeobecně známou skutečností a ostatně plyne i z komentářové literatury, že k takovému odchýlení se má dojít zejména tehdy, pokud se nalezne jiné vhodné řešení. V rámci přípravy územního plánu je tedy zcela nepochybně možné zvolit i jiné řešení, než jak vyplývá z ÚAP Brandýs nad Labem.

15. Uvedené ostatně plyne i z přípravy aktuálního návrhu územního plánu, když je v návrhu pro opakované veřejné projednání např. koridor K9 veden po severní hraně pozemku parc. č. 124, k. ú. Panenské Břežany, ačkoli v ÚAP Brandýs nad Labem je uvedený koridor veden naopak po jižní hraně daného pozemku, jak je patrné z obrázků níže:



(Úsek vedení koridoru K9 dle návrhu územního plánu na pozemku parc.č. 124)



(Úsek vedení koridoru K9 dle UAP Brandýs nad Labem na pozemku parc.č. 124)

16. Pokud se tedy pořizovatel mohl odchýlit od návrhu vedení LBK9 v ÚAP v případě pozemku parc. č. 124, jistě tak může učinit i ve vztahu k Pozemku 135/1.

17. K tomu Vlastník uvádí, že podporuje vytvoření a vedení lokálního biokoridoru LBK 9 a dokonce souhlasí s tím, aby tento vedl přes pozemky v jeho vlastnictví. Vlastník však nevidí jediný důvod, proč by předmětný biokoridor měl být veden právě po pozemku 135/1, když se nabízí i jiná možná řešení, která jsou za daných okolností vhodnější než v návrhu prezentované řešení pro svou daleko menší invazivitu.

18. Takovým vhodnějším řešením je vedení a umístění lokálního biokoridoru v ploše K16, která má i dle odůvodnění návrhu územního plánu představovat pás izolační zeleně, a která tak může velmi dobře sloužit též pro účely biokoridoru LBK9 (pouze s nutným propojením západní a východní části LBK9 přes plochu Z7, jak zhruba zakresleno na obrázku níže červeně):



19. Že jde o řešení vhodnější než řešení obsažené v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání, je zcela zřejmé, když:

- Plochy Z6, K3, Z7 a K16 stávajícího návrhu slouží dlouhá léta jako zemědělská půda a z tohoto pohledu tak není z hlediska ochrany přírody a krajiny dán naprosto žádný zájem na tom, aby LBK9 byl veden právě v trase K3 – toto řešení není podloženo žádnými odbornými podklady, z nichž by vyplývalo, že LBK9 je z hlediska sledovaného zájmu nutné vymezit právě a jen na pozemku parc. č. 135/1;
- Stejného cíle, tj. zvýšené ochrany přírody a krajiny a prostupnosti území pro živočichy bude

dosaženo také řešením navrhovaným Vlastníkem shora, tj. vedením biokoridoru v ploše K16 s koridory přes plochu Z7;

- Zároveň bude výrazně lépe šetřena ochrana oprávněných zájmů Vlastníka,
- Uvedené řešení (vymezení LBK9 v ploše K16 a Z7) bude zcela vyhovovat jak zájmu veřejnému (dojde k vymezení biokoridoru v potřebném rozsahu pro migraci zvěře ve směru západ východ), tak zájmu soukromému (pozemek parc. č. 135/1 zůstane biokoridorem dotčen jen v nezbytně nutném rozsahu v jihovýchodním rohu plochy Z6 v místě napojení na koridor K9.

20. Další možnou variantou vedení koridoru přes pozemky Vlastníka je jeho vymezení podél severní hrany pozemku parc. č. 135/9 (plocha Z7), tedy opět mimo plochu Z6, jak je orientačně znázorněno na obrázku níže:



21. Jakkoli je toto řešení z pohledu Vlastníka méně preferované a Vlastník nerozumí tomu, proč by v ploše, která je z hlediska ochrany přírody a krajiny naprosto stejně hodnotná, neměla být akceptovatelná varianta popsaná v bodě 18 a 19 výše, je i toto řešení pro Vlastníka podstatně přijatelnější než stávající návrh územního plánu a je ochoten jej akceptovat, aniž by jej v dalším procesu přijímání územního plánu dále zpochybňoval a napadal.

22. Oproti v návrhu prezentovanému řešení se tak nabízí minimálně další dvě možná řešení, která jsou z hlediska veřejného zájmu stejně kvalitní jako řešení prezentované ve stávajícím návrhu, z hlediska soukromého zájmu jsou však podstatně méně zasahující do zájmů Vlastníka. Za takové situace je pořizovatel povinen volit takové řešení, které bude soukromý zájem zasahovat co nejméně a Vlastník tímto pořizovatele k uvedenému vyzývá.

23. S řešením prezentovaným ve stávajícím návrhu územního plánu Vlastník nesouhlasí a považuje jej za rozporný s požadavkem na minimalizaci zásahů a proporcionalitou v užším smyslu, když je přesvědčen, že stejného výsledku z hlediska ochrany přírody a krajiny lze dosáhnout řešením, které bude více odpovídat požadovanému cíli a bude zároveň respektovat oprávněné zájmy Vlastníka.

Závěr:

24. V předmětné věci tak Vlastník požaduje, aby byl biokoridor K3 odstraněn z Pozemku 135/1 a tento pozemek byl celý zahrnut do plochy s rozdílným způsobem využití s označením BI

a. namísto toho byl biokoridor LBK9 veden v ploše Z7 a K16 v souladu s bodem 18 výše nebo v ploše Z7 v souladu s bodem 20 výše (zákresy jsou pouze orientační)

b. veřejně prospěšné opatření VÚ6 bylo odstraněno z pozemku 135/1 (a případně bylo namísto toho

vyznačeno v rámci nového vedení biokoridoru LBK9 přes Pozemky Vlastníka).

25. Ve všech ostatních bodech týkajících se nevypořádaných námitek Vlastník odkazuje na své námítky z října 2021 a žádá, aby došlo k jejich zapracování v požadovaném rozsahu.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: V první řadě je třeba konstatovat, že navržená trasa biokoridoru byly uvedena již v návrhu ÚP k veřejnému projednání, a tudíž k ní nelze podávat k 1. opakovanému veřejnému projednání námítku, resp. taková námítka je nepřipustná.

Podle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona cit. „*Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.*“. K námitkám podatele podaným k opakovanému veřejnému projednání se tedy podle výše uvedeného ustanovení nepřihlíží.

Pro přehlednost uvádíme podání a vyhodnocení námítky podatele podané dne 25. 10. 2021 k řádnému veřejnému projednání, z které vyplývá, že bylo námítce částečně vyhověno a částečně nevyhověno, a to zejména v případě vedení biokoridoru a jeho nutnosti zachování:

Citace: „Dne 16. 9. 2021 byl na úřední desce Obecního úřadu Panenské Břežany zveřejněn návrh Územního plánu obce Panenské Břežany pro veřejné projednání. K tomuto návrhu podávám jako vlastník níže uvedených nemovitostí v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, následující námítky:

1. Jako vlastník pozemku p. č. 134 a pozemku p. č. 135/1, oba v k. ú. Panenské Břežany, které se nachází v ploše Z6 – bydlení individuální (p. č. 135/1) a ploše Z13 – bydlení individuální (p. č. 134) požaduji z textové části ÚP (str. 10) odstranit specifické koncepční podmínky této plochy, spočívající v nutnosti stanovit podrobnější podmínky zastavěnosti a etapizace v územní studii (ÚS3). Respektovat podmínky ochrany přírody na styku s LBK9. Část území leží v místě s archeologickými nálezy. (Pouze u plochy Z6) nutnosti zajistit dostatečnou protihlukovou bariéru vůči hluku z dálnice a výrobních areálů. V této souvislosti žádám též o úpravu výkresové části – výkresu I.1 Základní členění území vyjmutím plochy ÚS3.

2. Dále podávám námítku na umístění označení a velikosti plochy K3-NP přírodní, která je součástí plochy LBK9 o výměře 0,20 ha (viz územní plánu duben 2021 str. 12) a je vyznačena na části pozemku p. č. 135/1, kde ohraničuje plochu Z6 a Z13 – bydlení individuální.

Zároveň požaduji, aby tato plocha K3-NP, která je současně označena VU6 – plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona) toto označení VU6 s možností vyvlastnění bylo odstraněno.

3. Námítka k orientační výměře 0,2779 ha na změnu výměry dané plochy Z16 – VL – výroba lehká na pozemku p. č. 135/9 v k. ú. Panenské Břežany.

4. Námítka k textové části plochy Z7 – OS. Jako vlastník pozemku p. č. 135/9 v k. ú. Panenské Břežany, jehož část se nachází v ploše Z7 – OS – občanské vybavení – sport, požaduji z textové části ÚP (str. 10) odstranit podmínky této plochy, spočívající v nutnosti stanovit podrobnější podmínky zastavěnosti a etapizace v územní studii (ÚS3) a změny ochranného pásma 50 m od hranice lesa.

5. Dále podávám námítku na změnu plochy Z7 – OS – občanské vybavení – sport na plochu Z7 – OK o výměře 0,45 ha a na plochu Z7 – SV o výměře 0,50 ha (viz označení v příloze č. 1), která se pozemku p. č. 135/9 v k. ú. Panenské Břežany.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

1. Podmínka zpracování územní studie ÚS3 pro zastavitelné plochy Z6 a Z13 bude z návrhu vyjmuta, neboť vzhledem k její lokalizaci mezi stávající zástavbou a lokálním biokoridorem LBK 9 a navrženým

dopravním řešením (hlavních komunikací) nemohou vzniknout rozdílné varianty na řešení těchto ploch. Svou výměrou a navrženou min. velikostí pozemků pro výstavbu v ploše BI zde může být umístěno v ploše Z6 a Z13 cca 10 RD a tvar pozemků musí umožnit jejich obslužnost.

2. Umístění plochy K3-NP musí zůstat zachováno, neboť se jedná o potřebu propojení biokoridoru mezi zástavbou, který je vymezený jako LBK 9. Jeho zrušení není umožněno a je třeba ponechat přírodní plochu pro jeho průběh a uvedením možnosti vyvlastnění je potřeba zajištění trasy LBK 9 v souladu s platnou legislativou.

3. Plocha Z16 s funkčním využitím VL – výroba lehká bude posunuta severním směrem o šířku pruhu zeleně plochy K16 s funkčním využitím ZO – zeleň ochranná a izolační, která bude probíhat ve stejné šířce po posunutí hranici plochy Z16 ve stejné šířce a tím se výměra plochy Z7 s funkčním využitím OS – občanské vybavení – sport o výměru tohoto pruhu sníží.

4. Vzhledem k tomu, že již nepředpokládáme zpracování územní studie ÚS3 na plochy Z6 a Z13, tak nebude podmínkou ani pro plochu Z7 s funkčním využitím OS – občanské vybavení – sport, neboť tuto plochu lze řešit samostatně v rámci územního řízení.

5. Plocha Z7 zůstane vymezena ve funkčním využití OS – občanské vybavení – sport, neboť se jedná o plochu v jižní části obce, kde plochy pro sportovní využití nejsou dále vymezovány a je třeba zde umožnit jejich výstavbu tak, aby byla obsloužena i jižní část obce.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a projednání námítky s dotčenými orgány byla dokumentace k opakovanému veřejnému projednání upravena a předložena k projednání.

Dále pro úplnost, z důvodu transparentnosti a procesní opatrnosti, níže uvádíme vyhodnocení k jednotlivým námitkám:

4. + 5. Vyhodnocení podané námítky k řádnému veřejnému projednání je uvedeno výše – viz vyhodnocení námítky NO3 k řádnému veřejnému projednání

6. Námitky podané k řádnému veřejnému projednání byly vyhodnoceny, projednány s dotčenými orgány a do dokumentace k opakovanému veřejnému projednání byly zapracovány pouze ty námitky, kterým se vyhovělo. Námitkám, kterým se nevyhovuje, jsou vypořádány v tomto odůvodnění, a rozhoduje o nich zastupitelstvo obce v rámci finálního schvalování návrhu územního plánu.

7. Jak je výše uvedeno, do dokumentace byly zapracovány námitky, kterým bylo vyhověno. Vlastník pozemků nemá právní nárok na to, aby se všem jeho námitkám vyhovělo. Námitka je příliš obecná. Námitkám, kterým se nevyhovuje, jsou vypořádány v tomto odůvodnění, a rozhoduje o nich zastupitelstvo obce v rámci finálního schvalování návrhu územního plánu. Vyrozměnění o rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění bude součástí opatření obecné povahy, které bude dostupné v písemné podobě na obci a v elektronické podobě na webových stránkách obce.

8. Územní plán je zpracován v souladu s platnou legislativou a řádně projednán ve všech postupných krocích s dotčenými orgány – dle doručených stanovisek je tedy dokumentace zpracována v souladu se všemi právními předpisy. Námitka je příliš obecná, nelze ji vypořádat konkrétněji.

9. Konstatování stavu. Uvedení pozemku, jehož se námitka týká včetně jeho vymezení v územním plánu.

10. Vzhledem k tomu, že si podatel uvědomuje, že je třeba dbát na ochranu přírody a krajiny, tak, je potřeba doplnit, že ochrana přírody a krajiny je ve veřejném zájmu, který převyšuje zájmy soukromé, jak tomu je uvedeno v zákoně č. 114/1992 Sb. Jak podatel uvádí „další právem chráněné zájmy, včetně zájmů jednotlivce na nalezení takového řešení, které bude splňovat požadavek proporcionality“, tak z této citace pouze vyplývá ochrana soukromých zájmů, a nikoliv ochrana jiných zájmů, které by znemožnily vedení navrženého biokoridoru LBK 9. Vymezení navrženého biokoridoru LBK 9 bylo provedeno v souladu se zákonem a stanoviskem dotčeného orgánu, byla posouzena jeho potřebnost.

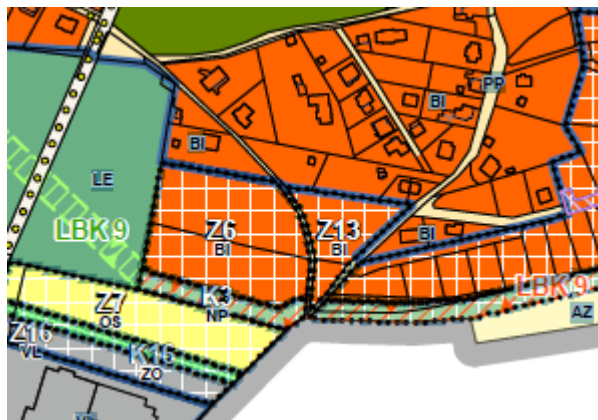
11. + 12. + 13. + 14. I když je trasa převzata ze starší dokumentace ÚSES, tak v této části bylo prověřeno, že není vhodné jeho trasu měnit a je třeba zachovat prostupnost území zejména pro živočichy apod. – v místech, která jsou pro ně vhodná. Jak bylo uvedeno v odůvodnění námítky k veřejnému projednání, jedná se o trasu, která nejvhodněji propojuje navazující části biokoridoru mezi zástavbou. Trasa biokoridoru je volena tak, aby nevytvářela mnoho překážek a vytvářela plynulou a přímou cestu pro ekosystémy. Zároveň utváří plynulou hranici zástavby zeleným prstencem oddělující a chránící zástavbu pro bydlení. Její posun by tuto hranici výrazně narušil. Uvedení možnosti vyvlastnění je potřeba zajištění trasy LBK 9 v souladu s platnou legislativou. Uvedené řešení považujeme za proporcionální a souladné s § 18 stavebního zákona.

15. Upozornění na posun trasy biokoridoru na jižní stranu pozemku parc. č. 124 v k. ú. Panenské Břežany je správný, ale tím je jasně dán pouze posun trasy, a nikoliv změna trasování, popř. odklonění navržené trasy od trasy navržené v původní dokumentaci ÚSES. Úpravu trasy provedl zpracovatel ÚSES ze znalosti území a z důvodu zachování prostupnosti území bez překážek. Toto řešení bylo prověřeno a vyhodnoceno jako vhodné a proporcionální, v souladu s § 18 stavebního zákona. K tomu viz předchozí námítky a jejich vypořádání.

16. Jak je výše uvedeno a znovu opakujeme: „Trasa biokoridoru je volena tak, aby nevytvářela mnoho překážek a vytvářela plynulou a přímou cestu pro ekosystémy. Zároveň utváří plynulou hranici zástavby zeleným prstencem oddělující a chránící zástavbu pro bydlení. Její posun by tuto hranici výrazně narušil.“ Nebylo možné posun biokoridoru provést, aniž by to mělo zásadní negativní vliv na jeho funkčnost.

17. + 18. Opět je nutné pouze odkázat na již vyslovené odůvodnění trasy vedené navrženou trasou, které je uvedeno v bodě 11. – 15.

19. + 20. I když podatel uvádí, že plochy Z6, K3, Z7 a K13 slouží jako zemědělská půda, tak z dokumentace a značení plochy vyplývá, že jsou navrženy jako zastavitelné plochy v případě Z6 – plochy BI – bydlení individuální, a v případě plochy Z7 – plochy OS – občanské vybavení – sport. Právě z důvodu vymezení zastavitelných ploch Z6 a Z7 jsou navrženy plochy změn v krajině, a to K3 a K16, které zabezpečí zachování prostupnosti území zejména pro živočichy, a to tím nejvhodnějším způsobem. Plocha K3 logicky navazuje na západní části na biokoridor vedený plochou LE – lesní a ve východní části navazuje na biokoridor vedený jižně od plochy Z13. Navržená trasa je přímá cesta, která logicky oddělí plochy pro bydlení od ostatních ploch – viz obrázek níže. jedná se o nejvhodnější řešení v daných plochách.



Výřez z ÚP

Plocha K16 je navržena zejména z důvodu oddělení dvou rozdílných funkčních ploch, a to plochy OS – občanské vybavení – sport a plochy VL – výroba lehká, které mají rozdílný způsob využití.

21. Vzhledem k tomu, že podatel na svých pozemcích má vymezeny plochy s funkčním využitím BI, OS, VL, NP a TO, tak navržené plochy K3 a K16 rovněž vymezují ochranu jednotlivých funkčních ploch

mezi sebou a vedení biokoridoru LBK 9 navrhuje nejen jeho přímou trasu, ale také oddělení dvou různých funkčních ploch BI a OS. K vypořádání tohoto bodu odkazujeme na výše uvedené.

22. Rovněž zde lze poukázat na skutečnost, že podatel je vlastníkem zejména pozemků parc. č. 135/1, 135/9, 134, na kterých, jak je výše uvedeno, je umístěno více ploch spolu funkčně neslučitelných. Tak je navržené vymezení ploch K3 a K16 správné z několika důvodů – přímá trasa LBK 9 a oddělení jednotlivých funkčních ploch mezi sebou. Nesdílíme názor podatele, že oproti zvolenému řešení se nabízí minimálně další dvě možná řešení, která jsou z hlediska veřejného zájmu stejně kvalitní jako řešení prezentované ve stávajícím návrhu. Řešení navrhovaná podatelem byla posouzena a vyhodnocena jako nevhodná – k tomu viz výše.

23. + 24. Biokoridor zůstane v navržené trase dle dokumentace k řádnému i opakovanému veřejnému projednání. I když je trasa převzata ze starší dokumentace ÚSES, tak v této části bylo prověřeno, že není vhodné jeho trasu měnit a je třeba zachovat prostupnost území zejména pro živočichy apod. – v místech, která jsou pro ně vhodná. Jak bylo uvedeno v odůvodnění námítky k veřejnému projednání, jedná se o trasu, která nejvhodněji propojuje navazující části biokoridoru mezi zástavbou. Trasa biokoridoru je volena tak, aby nevytvářela mnoho překážek a vytvářela plynulou a přímou cestu pro ekosystémy. Zároveň utváří plynulou hranici zástavby zeleným prstencem oddělující a chránící zástavbu pro bydlení. Její posun by tuto hranici výrazně narušil. Velikost plochy je nutná pro adekvátní zajištění předmětu ochrany. Vytváření prvků ÚSES je v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny dle zák. č. 114/1992 Sb.

25. Námítky doručené k řádnému veřejnému projednání byly vyhodnoceny, bylo jim vyhověno pouze částečně a byly řádně projednány s dotčenými orgány. Podatel nemá právní nárok na to, aby mu ve všech námítkách bylo vyhověno, rozhodnutí o námítkách je součástí odůvodnění schváleného územního plánu, o námítkách rozhoduje zastupitelstvo obce.

N51 – Miroslav Kříž, Vilová 195, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 13. 6. 2022

Citace: „Jako vlastník pozemku 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 v zákonné lhůtě 7 dnů od veřejného projednání Návrhu územního plánu obce Panenské Břežany, které proběhlo dne 7. 6. 2022, následující námítky:

Námítka č. 1

Návrh Územního plánu neřeší odpovídajícím způsobem dopravní infrastrukturu na území stávající a plánované bytové zástavby v jižní části Panenských Břežan. Jedná se o stávající a plánovanou výstavbu rodinných domů na plochách Z4, Z6, Z13.

Odůvodnění námítky č. 1:

- Vzhledem k tomu, že se jedná o území o výměře více než 8 ha, ve kterém bude umístěno více než 100 rodinných domů, vznikne neúměrná dopravní a ekologická zátěž v průjezdových místech k napojovacím – uzlovým bodům na hlavní komunikace v obci. Dle prezentovaného návrhu bude majoritně (více než 80 %) zatížen pouze napojovací – uzlový bod 1 (dle přiloženého plánu – křižovatka Ke Studánce-Báštecká)

- Z rozsahu plánované výstavby vychází, že napojovací – uzlové body budou zatíženy 400 až 600 průjezdy denně (včetně extrémního zvýšení počtu průjezdů kurýrních služeb). Tato zátěž se projeví především kumulovaně v ranních (6:30 – 8:00) a podvečerních hodinách (17:00 - 18:30).

- Celá zátěž z připojeného území je plánována přes komunikace typu „obytná zóna“, z větší části bez zpevněného povrchu.

- V pravděpodobně nejvíce zatíženém napojovacím – uzlovém bodu 1 (dle přiloženého plánu – křižovatka Ke Studánce-Báštecká) je v současnosti nově umístěn příčný retardér. Tudíž v místě

retardérů bude docházet ke kumulaci vozidel a budou vznikat dopravní komplikace.

- Dojde k neúnosnému zhoršení životního prostředí, a to především prašnosti a hluku a kumulaci výfukových splodin z vozů.

- Na základě tohoto návrhu územního plánu bude celé území napojeno na páteřní komunikace obce – Hlavní a Báštecká pouze dvěma napojovacími – uzlovými body. Napojovací uzlový bod 3 z ulice Akátová na ulici Hlavní nelze v současném stavu brát jako reálný napojovací – uzlový bod, protože průjezd z ulice Ke křížku do ulice Akátová je za současného plánovaného stavu nefunkční.

- Oproti platnému ÚP došlo ke změně vypuštěním dvou místních komunikací (v plánu označeny Komunikace 1 a Komunikace 2), které umožňovaly napojení dotčeného území do třech napojovacích – uzlových bodů a daleko rovnoměrněji tak distribuovaly dopravní zátěž z tohoto území. Tato dopravně zásadní změna nebyla nijak odůvodněna.

Je nepochybné, že dopravně technické řešení v návrhu ÚP zhorší životní prostředí a pohodu bydlení obyvatel v napojovacích komunikacích zvláště u napojovacích – uzlových bodů. Navrhované řešení je nepochybně pro obyvatele tohoto území dopravně horší než původní řešení obsažené v platném ÚP.

Jelikož nová výstavba včetně dopravně technického řešení má zásadní dopad do všech oblastí života obce a podstatně zvýší dopravní zátěž v dotčené oblasti, domnívám se, že je na místě odborně dorešit dopravní infrastrukturu včetně napojovacích bodů REGULAČNÍM PLÁNEM. Proto navrhuji, aby v rámci regulačního plánu byla odborně vyřešena dopravní infrastruktura celé obce i s předpokládaným zatížením z nové výstavby. Současně v rámci toho znovu posoudit vhodnost a účelnost vypuštění komunikací, v příloženém plánu označených jako Komunikace 1 a 2.

Námítka č. 2

Žádám o zachování maximální výšky budov na 8,5 metru dle předešlého návrhu změny ÚP na ploše Z4.

Odůvodnění námítky č. 2:

Navýšením maximální výšky na ploše Z4 na 9M by v budoucnu mohlo znamenat výstavbu bytových domů, na kterou tato lokalita, a především obec Panenské Břežany není připravena především z hlediska infrastruktury.

Námítka č. 3

Návrh neobsahuje přesnou definici míry využití území (podmínky plošného uspořádání území) pro PLOCHY BYDLENÍ – BI BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ.

Odůvodnění námítky č. 3:

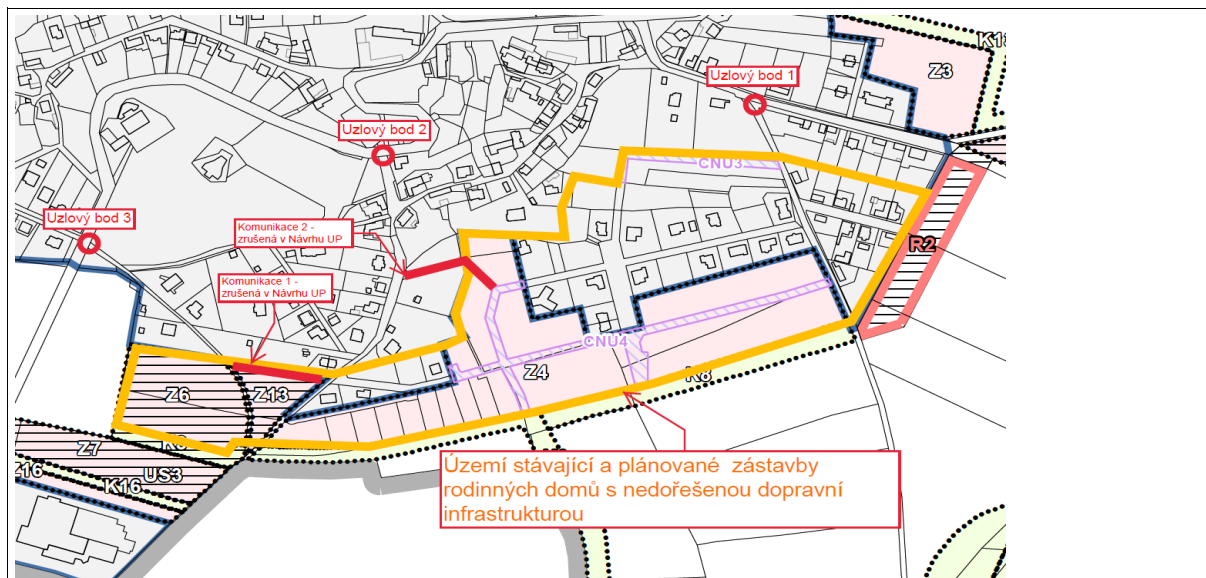
Obcí prezentovaný požadavek, aby na pozemku o velikosti 800 m² mohl být pouze jeden rodinný dům s jednou bytovou jednotkou, neodpovídá formulaci v návrhu, kdy je možno si tuto podmínku vykládat několika způsoby, takže tato podmínka může být neúčinná. Dále je třeba, doplnit počet EO, již kvůli naplňování kapacity ČOV.

Žádám, aby do část míra využití území (podmínky plošného uspořádání území) byla formulována takto:

- minimální výměra nově vzniklého stavebního pozemku pro RD se stanovuje na 800 m²
- na jednom stavebním pozemku bude možné realizovat jeden rodinný dům
- 1 rodinný dům bude obsahovat pouze 1 bytovou jednotku – max. 6 EO
- max. index zastavění území 0,4
- min. index zeleně 0,4

Žádám o odborné a nezávislé posouzení námitek i z toho důvodu, že některé námítky se dotýkají majetkových zájmů některých členů zastupitelstva. Proto předpokládám, že s tímto střetem zájmů bude transparentně, řádně a zákonně během projednání námitek k návrhu územního plánu naloženo.

Situační plánek:



Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: V první řadě je třeba konstatovat, že vymezení lokalit Z4, Z6 a Z13 bylo v návrhu ÚP uvedeno v navržené podobě již k veřejnému projednání a podmínky nebyly pro plochy měněny, tudíž podatel již nemůže k výše uvedeným plochám podávat námítky. Podle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona cit. „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.“.

Nicméně, z důvodu transparentnosti, níže uvádíme poznámky k jednotlivým námítkám, odkazujeme na vypořádání námítky k veřejnému projednání:

Námítka č. 1: Jedná se o námítku, která byla podána již k veřejnému projednání. Zdůrazňujeme, že na pozemky v lokalitě Z4 je již vydáno platné územní rozhodnutí na dělení pozemků, výstavbu dopravní a technické infrastruktury podle platné územně plánovací dokumentace obce. Konkrétní dopravní řešení je vždy řešeno až v dokumentaci pro územní řízení, kdy je prověřeno i ze strany orgánů, které jsou příslušné v rámci řešení dopravy. V této fázi je možné podávat ke konkrétnímu dopravnímu řešení připomínky/námítky apod. na příslušný stavební úřad. V tomto případě je tedy požadavek na předepsání regulačního plánu již nadbytečný, neboť by suploval územní rozhodnutí, které by podmínkou zpracování regulačního plánu nepozbylo platnosti. Odhadovaný počet dle výměry jednotlivých zastavitelných ploch Z4, Z6 a Z13 a stanovené min. výměry pozemků pro výstavbu je odhadován na cca 40 RD ve všech 3 lokalitách. Z toho bude vyplývat i počet automobilů, které bude do lokalit zajiždět. K návrhu se kladně vyjádřily všechny dotčené orgány, pořizovatel nesdílí obavy podatele z dopravních komplikací navrženého řešení.

Námítka č. 2: Pro plochy s funkčním využitím BI – bydlení individuální je pro celou obec stanovena stejná max. výška objektů, a to z důvodu stejného přístupu ke všem těmto plochám v obci. Jedná se o maximální výšku, nikoliv výšku předepsanou. Reálná výška tedy může být v jednotlivých případech mnohem nižší. Regulativy plochy BI neumožňují v této ploše stavbu bytového domu. Viz hlavní a přípustné využití.

Námítka č. 3: Jedná se o námítku, která byla podána již k veřejnému projednání, a plochy uvedené v námítce nebyly k opakovanému veřejnému projednání měněny. Stanovení podmínek prostorového uspořádání je zcela jednoznačně stanoveno a výklad není možné jakkoli obejít. Závazný výklad při aplikaci územního plánu činí orgán územního plánování v rámci závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona. Stanovení počtu ekvivalentních obyvatel není třeba řešit, i když se s jejich počtem

uvažuje v bilancích pro technickou infrastrukturu. Není to povinnou náležitostí ÚP, věcně nebyla shledána potřeba toto řešit. Navrhované počty byly zpracovatelem prověřeny a odpovídají pro počet rodinných domů v předmětných lokalitách. Předběžné bilance jsou uvedeny v kapitole k.4) odůvodnění. Z povahy věci regulativy dopadají i na zastupitele (zpravidla vlastní v obci nemovitost). Pravidla rozhodování a střetu zájmů jsou stanoveny zákonem o obcích, tato pravidla budou při schvalování návrhu dodržena. Je třeba si uvědomit, že zastupitelstvu (samosprávě) je vyhrazeno až samotné schválení návrhu ÚP a rozhodnutí o námitkách, pořizování návrhu je v přenesené působnosti, v pravomoci pořizovatele (obecní úřad prostřednictvím tzv. létajícího pořizovatele).

N52 – Ing. Jan Navrátil, CSc., Ke Kovárně 111, 250 70 Panenské Břežany, doručeno dne 14. 6. 2022

Citace: „Opakovaně jsem nucen na základě výsledků Veřejného projednávání ÚP dne 7. června 2022 podat níže uvedené připomínky k Územního plánu obce Panenské Břežany, na které zpracovatelé dosud nereagovali (neměli absolutně zájem je doposud řešit).

Nesouhlasím se zařazením pozemku v mém vlastnictví (č. parc. 426/5), který je součástí zemědělské usedlosti v ulici Ke Kovárně do kategorie ZO – zeleň ochranná a izolační (plocha změn v krajině K14). Proč není za hranicí mého pozemku?

Podobně nesouhlasím se zařazením dalšího pozemku v mém vlastnictví č. parc. 426/6 do té samé kategorie v K2.

Tyto oba pozemky jsem „získal“ po takřka 30ti leté snaze jako náhradní restituci (ve zdaleka ne výměrou v plné výši) za státem nevydané pozemky, navíc jsem je musel tehdy trojnásobně v hotovosti přepлатit dalšímu zájemci, aby odstoupil, takto to bylo v té době bohužel běžné.

Z jakého důvodu je LKB 9 stále na celém mém pozemku č. parc. 126/45 o výměře 1 179 m² v šířce 18,5 m, když po celou dobu zpracovávání ÚP jsem připomínkoval, aby Lokální biokoridor 9 byl umístěn z části (tj. posunut jižněji) i na sousední katastr vedlejší obce, abych nebyl tak markantně omezován ve vlastnických právech. V této lokalitě jsem již byl nucen darovat obci jako budoucí cestu parcelu 126/44 o výměře 1086 m².

Toto vše jsem nucen považovat za omezování osobního vlastnictví, na otázku, kdo bude tyto pozemky udržovat, resp. jak se mají obhospodařovat a kdo za ně bude platit daň z nemovitosti, jsem nedostal žádnou odpověď.

Pokud vím, tak v lokálním Územním plánu lze s hranicemi dále pracovat, tj. posouvat hranice dotčených pozemků, ale musí k tomu být vůle zpracovatelů. Je zajímavé, že v některých případech to je možné (ulice Ke Studánce).

A nakonec se ještě dozvím, že všechny tyto pozemky v mém vlastnictví jsou tímto Územním plánem navrženy na vyvlastnění!

Naše rodina byla státem totálně okradena na začátku 50tých let, já pak v 80tých letech o další pozemky na vedlejším katastru Čenkov při prodeji nemovitosti nuceným darováním státu (na tento způsob „darování“ nebylo Zákonem o půdě pamatováno) a naposled v posledních cca 25 letech neprovedením Pozemkových úprav v Panenských Břežanech, zapříčiněné absolutní nevůlí zodpovědných státních úředníků.

Na základě uvedeného mám dojem, že zpracovatelé Územního plánu nadále postupují bez místních znalostí a bez jakéhokoliv respektování vlastnických vztahů.

Jsem hluboce zklamán tím, že si demokratický stát takto představuje pokračovat v tom, co bylo běžné za minulého režimu.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Jedná se o námitku, která byla podána již k veřejnému projednání, a plochy uvedené

v námitce nebyly k opakovanému veřejnému projednání měněny. Zpracovatelé ještě prověřovali po podání námítky k veřejnému projednání stav v území a potřebu vymezení ploch změn v krajině a vyhodnocení je stále platné – viz níže citace vyhodnocení námítky k veřejnému projednání:

„Plocha K14 s funkčním využitím ZO – zeleň ochranná a izolační je vymezena podél celého zastavěného území a podél zastavitelných ploch obce pro bytovou výstavbu tam, kde plochy pro bydlení navazují na zemědělskou půdu. Jedná se o přirozenou ochranu jak ploch pro bydlení, tak i zemědělských ploch. Zpracovatel doplní do textové části odůvodnění ke všem plochám ZO odůvodnění pro nutnost jejich vymezení.

Plocha K2 s funkčním vymezením NP – přírodní je vymezena na základě nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. ZÚR Středočeského kraje jako regionální biokoridor RBK 1132. Zpracovatelé územních plánů jsou povinni limity z nadřazené dokumentace převzít, což se stalo i v případě plochy K2.

Rovněž je potřeba ponechat vymezení lokálního biokoridoru LBK 9, který zajistí propojení přírodních ploch přes území obce Panenské Břežany a v návaznosti na sousední obce.“

N53 – Jana Pařízková Čevonová, Marek Pařízek, Verdunská 490/20, 160 00 Praha 6, doručeno dne 14. 06. 2022

Citace: „Uplatňujeme následující připomínky k návrhu Územního plánu Panenské Břežany pro opakované veřejné projednání dne 7. 6. 2022:

1. V textové části návrhu Územního plánu Panenské Břežany v Tab. 1 Zastavitelné plochy u plochy označené kódem Z10 nahradit specifickou podmínku „Respektovat odstupovou vzdálenost 20 m od okraje lesa v rámci ochrany PUPFL“ podmínkou „Respektovat pásma 50 m od lesa.“

Na daném území ani v jeho bezprostředním okolí nedošlo od roku 2017 k žádným závažným změnám, není tedy žádný legitimní důvod pro změnu podmínek pro dané území v územním plánu. Objektivně shodné případy mají být posuzovány a řešeny shodně, nicméně se tak v aktuálním návrhu územního plánu neděje.

Zachování ochranného pásma 50 m od hranice lesa bylo součástí Odůvodnění návrhu Změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany z roku 2017. Právě tato změna vymezila plochu Z10 a připustila její zastavitelnost. Zohlednila tak záměr investora a vlastníka pozemku. V Odůvodnění návrhu Změny č. 3 je výslovně uvedeno, že „Návrh změny č. 3 respektuje pásma 50 m od okraje lesa“.

Podmínka respektování ochranného pásma 50 m od hranice lesa byla tedy součástí definování plochy Z10 jako zastavitelného území. Už tehdy přitom existovaly pochybnosti o zastavitelnosti daného území, a to i při zachování 50 m ochranného pásma lesa. Proto byla současně stanovena podmínka zpracování regulačního plánu.

Nerespektování ochranného pásma 50 m od hranice lesa na dané ploše je v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce, deklarované v návrhu územního plánu (s. 6): „respektovat kvalitní přírodní a krajinné prvky území, chránit je a rozšiřovat“, a v Odůvodnění tohoto návrhu (s. 20): „Na zastavitelných plochách určuje prostorového uspořádání a ukládá specifické podmínky, které směřují k ochraně přírodních hodnot území.“

2. V textové části návrhu Územního plánu Panenské Břežany v Tab. 1 Zastavitelné plochy u plochy označené kódem Z10 doplnit specifickou podmínku, která stanoví minimální výměru stavebního pozemku rodinného domu na 3 000 m². Velké výměry parcel bývají regulativem nové výstavby na historicky a přírodně exponovaném území. Předmětná plocha Z10 je historicky nezastavěná a tvoří přímé prostředí kulturní památky – areálu dolního zámku. Navazuje na ni objekt bývalé hájovny, historicko-architektonicky, funkčně a původně také majetkově související s dolním zámkem. Zámek je empírový, upravený v období pozdní secese. Také v případě hájovny jde o charakteristickou slohovou

architekturu (styl domoviny – Heimatstil). Dále na předmětnou plochu navazuje obora patřící původně k dolnímu zámku, tzv. Břežanský háj. Areál dolního zámku, hájovna a Břežanský háj se jako celek vztahují k rozsáhlým úpravám na počátku 20. století, kdy byl jejich majitelem Ferdinand Bloch-Bauer. Dosud dochované vazby v rámci daného území dobře dokládá mj. historická ikonografie. Pro prostředí obce a její historickou identitu jde o mimořádné hodnoty, které by měly být zdůrazněny a rozvíjeny, nikoliv marginalizovány a „utopeny“ v nové zástavbě.

Požadovaná výměra parcel omezí zásah do kulturní krajiny v nejbližším okolí areálu dolního zámku. Umožní zachování kulturně-historických hodnot. Jde zejména o respektování urbanistických hodnot území spojených s existencí dolního zámku a okolní kulturní krajiny. Pro obec představuje požadavek na velké stavební parcely (podle charakteru území) základní nástroj, kterým může pozitivně ovlivnit svou budoucí podobu a předejít urbanistickým chybám.

Existence dvou zámeckých areálů je v obci dané velikosti velmi výjimečná, představuje hodnotu, z níž by měl územní plán vycházet, například po poradě s odborníkem na historický urbanismus.

3. V textové části návrhu Územního plánu Panenské Břežany v Tab. 1 Zastavitelné plochy u plochy označené kódem Z10 odstranit specifickou podmínku připouštějící realizaci polyfunkčního objektu. Tato změna oproti předchozímu návrhu územního plánu není zpracovatelem odůvodněna ani podložena řádně zdůvodněným stanoviskem příslušného orgánu státní památkové péče. Navíc od roku 2017 nenastaly v rámci předmětného území žádné nové skutečnosti, které by navrhovanou změnu mohly oproti předchozím stanoviskům dotčeného orgánu odůvodnit. Změna návrhu územního plánu odpovídá soukromému investičnímu záměru, který se zaměřuje na ekonomickou stránku věci, a naopak opomíjí některé objektivní hodnoty území a veřejný zájem na jejich zachování.

(K tomu viz níže připomínka č. 5 k navrženým změnám návrhu zadání regulačního plánu RP2.) Takto definovaný objekt může ve výsledku velmi nepříznivě ovlivnit budoucí podobu daného území, nesměruje ke kompromisu, ale dále radikalizuje záměr zástavby.

4. V textové části návrhu Územního plánu Panenské Břežany v Tab. 1 Zastavitelné plochy u plochy označené kódem Z10 doplnit specifickou podmínku výškové regulace zástavby 6,5 m.

Návrh územního plánu uvádí podlažnost objektů na ploše SV – smíšené obytné venkovské „*maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví se šikmou střechou*“. V rozporu s tím je v návrhu zadání regulačního plánu RP2 na ploše Z10 – tedy v přísněji posuzovaném území – umožněno navrhnout rodinné domy „*o maximálně 2 nadzemních podlažích*“. Současně u plochy SV návrh územního plánu stanovuje výškovou hladinu zástavby 9 m. Tato výšková hladina v rozporu s uvedenou podlažností odpovídá patrové zástavbě. Mj. byla v rámci návrhu územního plánu navržena pro patrovou zástavbu území bez exponovaného historického kontextu (plocha Z11). Nízká hladina nové zástavby, požadovaných 6,5 m, může zajistit zachování alespoň dílčí stopy historického urbanismu a dalších historických vazeb v nejširším smyslu (pohledových, funkčních, architektonických) území mezi dolním zámkem a hájovnou. Omezí se tak zásah do kulturní krajiny v nejbližším okolí areálu dolního zámku.

5. Odstranit změny provedené v návrhu zadání regulačního plánu RP2 v textové části návrhu Územního plánu Panenské Břežany v kapitole I) podkapitole c) bodu 4. z důvodu zajištění ochrany a rozvoje hodnot území a kvůli kontinuitě a předvídatelnosti řešení územního plánu Změny v návrhu ÚP lze akceptovat, pokud uceleně a vyváženě zohledňují hodnoty území a prosazují veřejný zájem. V tomto smyslu musí být také zdůvodněny. Aktuálně navržená změna úzce směřuje k prosazení záměru soukromých investorů, tj. k maximalizaci zástavby na daném území, a to bez ohledu na kvalitu prostředí obce a její budoucí rozvoj. Zastupitelstvo by se mělo od tohoto postupu, který nesleduje prospěch obce a jejích obyvatel, ale pouze naplnění soukromého investičního záměru, distancovat.

Podstatná je přitom skutečnost, že se zpracovatel Územního plánu Panenské Břežany fakticky podílí na zpracování regulačního plánu RP2, který je placen soukromými investory. Tento nemorální stav nemůže být v žádném případě zárukou objektivního a nestranného přístupu.

Aktuálně navržené změny v návrhu územního plánu nejsou řádně zdůvodněny ani se neopírají o řádně zdůvodněné stanovisko příslušného orgánu státní památkové péče (viz také připomínka č. 3).

Od roku 2017 nenastaly v rámci předmětného území žádné nové skutečnosti, které by navrhovanou změnu mohly oproti předchozím stanoviskům dotčeného orgánu odůvodnit.

Navrhované změny jsou navíc v rozporu se stanovisky dotčeného orgánu státní památkové péče a s vyjádřeními odborné organizace státní památkové péče k předmětnému území vydanými postupně od roku 2008.

V Odůvodnění návrhu Územního plánu Panenské Břežany (s. 35–36) je – bez následného vyhodnocení – citováno ze stanoviska odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav čj. OS ÚÚPPP-115745/2021-PACJI ze dne 27. 10. 2021, v němž je v případě požadavků na možnosti zastavění plochy Z10 odkázáno na dřívější stanovisko téhož odboru čj. OSÚÚPPP-90408/2020-PACJI ze dne 3. 9. 2020, které už ovšem zpracovatel necituje. Je zřejmé, že tak činí záměrně, z důvodu nesouladu navržených změn s požadavky tohoto stanoviska, které mimo jiné zahrnuje odmítnutí plošné zástavby plochy Z10. Na místo toho zpracovatel územního plánu ve vyhodnocení konstatuje převzetí podmínek stanovených „*ve Změně č. 3 ÚPO, popř. vznikly při projednávání RP.*“ Navržené změny tedy předjímají podobu dosud neschváleného regulačního plánu RP2. Součástí těchto změn je např. skica (obr. 2 na s. 50), která byla – aniž by bylo na tuto skutečnost poukázáno – převzata ze stanoviska odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav čj. OSÚÚPPP-3738/2022-VESHA ze dne 11. 1. 2022 k návrhu regulačního plánu pro plochu Z10.

V tomto stanovisku je prezentována skica jako výtvor úřadu, její styl i písmo ovšem naznačují, že jde pouze o nepodstatně doplněnou skicu zpracovatele návrhu regulačního plánu. Tato skica zařazená do územního plánu je navíc zcela zavádějící, neboť prezentuje a legalizuje záměr investora v rozsahu a detailu, který byl opakovaně zpochybněn a může být stanoven pouze regulačním plánem.

Požadavek propojení areálu kulturní památky dolního zámku s územím kulturní krajiny (Břežanský háj s bývalou hájovnou) nelze zajistit pěší cestou mezi zástavbou umožňující (?) průhled pouze od brány zámku k hájovně. Jediným účinným řešením je vyloučení nebo omezení rozsahu zástavby v ploše Z10.

Zpracovatel regulačního plánu pro plochu Z10 prakticky od samého začátku až do současnosti předkládal v okrajových obměnách návrhy předpokládající výstavbu dvanácti objektů – rodinných domů. Aktuálně zmíněná skica v návrhu Územního plánu Panenské Břežany (obr. 2 na s. 50) v tomto duchu navazuje – navrhuje jedenáct domů a jeden polyfunkční objekt. Tato míra zastavění je pro dané území nevhodná. Upozorňujeme v této souvislosti na projednávanou skicu (příloha č. 3) ukazující příznivější řešení, která nám byla poskytnuta Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dle zák. č. 106.

Uvedené stanovisko čj. OSÚÚPPP-3738/2022-VESHA ze dne 11. 1. 2022 je novějším z řady stanovisek dotčeného orgánu státní památkové péče k zastavitelnosti plochy Z10. Naposledy bylo dne 30. 5. 2022 vydáno stanovisko čj. OSÚÚPPP-59006/2022-VESHA k předloženému návrhu Územního plánu Panenské Břežany k opakovanému veřejnému projednání. K tomuto stanovisku si úřad nevyžádal odborný názor památkového ústavu. Ve stanovisku jsou – rovněž bez řádného zdůvodnění a vypořádání se s předchozími stanovisky téhož úřadu – změny návrhu zadání regulačního plánu RP2 odsouhlaseny. Obě tato stanoviska negují dosavadní konzistentní odborný názor státní památkové péče k danému území, který lze sledovat spisovou dokumentací až do roku 2008, a – dle našeho názoru – by měly být přezkoumány z procesního i věcného hlediska.

6. Návrh Územního plánu Panenské Břežany doplnit o návrh veřejně prospěšné stavby, respektive koridoru dopravní infrastruktury pro umístění přístupové místní komunikace pro zajištění obslužnosti domu čp. 80 na pozemku st. parc. č. 81, k. ú. Panenské Břežany, v zastavěném území obce, který není v dosahu stávajících komunikací.

7. Návrh Územního plánu Panenské Břežany doplnit o návrh připojení domu čp. 80, na pozemku st. parc. č. 81, k. ú. Panenské Břežany, na veřejný vodovodní řad, veřejnou kanalizaci a případně také na veřejný plynovod, mj. s ohledem na ochranu životního prostředí a na základě požadavku Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, priorit 6 („*podpora přestaveb...*“), Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění, 07 („*zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů*“), a základní koncepce rozvoje území obce (návrh územního plánu s. 6: „*hospodárně využívat zastavěné území /podpora přestaveb.../*“).

Konstatování v Odůvodnění návrhu Územního plánu Panenské Břežany, že „*Vodovodní síť pokrývá celé zastavěné území.*“ (s. 51), a že „*Kanalizační síť pokrývá celé zastavěné území obce.*“ (s. 52), v němž se nachází předmětný dům čp. 80, neodpovídá skutečnosti – dům není připojen na veřejný vodovodní řad ani na veřejnou kanalizaci.

8. Návrh Územního plánu Panenské Břežany doplnit o vymezení specifických ploch pro pěší a turistické cesty pro zachování části kulturní krajiny s ohledem na prostupnost krajiny a rekreační potenciál území.

Jako klíčové vidíme v tomto ohledu oba zámecké areály, dále přírodně-krajinářský celek Břežanského háje. Rámec širšího regionu výrazně překračuje svým historicko-architektonickým významem Santiniho kaple sv. Anny. Mimořádné a rovněž výrazně nadregionální téma je historie dolního zámku v druhoválečném kontextu K Břežanskému háji lze zmínit síť cest a pěšin, mj. lesní cestu umožňující přístup do Břežanského háje od zámku z ul. Hlavní. Jde o frekventovanou procházkovou trasu, tvořící pěší okruh z centra obce (v části ul. Hlavní bohužel chybí chodník). Umožňuje také dojít podstatnou část cesty do Dolínku mimo úzkou a pro chodce nebezpečnou silnici.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

1. Pokud se vrátíme do minulosti, tak předmětná plocha byla vymezena v rámci Změny č. 3 územního plánu obce, kdy odstupová vzdálenost byla stanovena na 20 m od okraje lesa. Mimo jiné je třeba doplnit, že již ve Změně č. 3 ÚPO byla uvedena pouze znění „vzdálenost 50 m od okraje lesa“, která je dána platnými právními předpisy, ale výstavba ve vzdálenosti 20 m od okraje lesa je umožněna vždy na základě stanoviska orgánu ochrany lesů. Podmínka ohledně odstupové vzdálenosti byla dále prověřena a projednána s orgánem ochrany lesů již při projednávání ÚP v rámci společného jednání a veřejného projednání, přičemž dotčený orgán ochrany lesa na ní trval, a pro pořizovatele je stanovisko dotčeného orgánu závazné.

2. Podmínky pro plochu Z10 jsou stanoveny v souladu s ostatními podmínkami ploch SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Je třeba v celém území obce zachovat transparentnost podmínek a nestanovovat zbytečná omezení pro jednotlivé plochy, které svým vymezením jsou srovnatelné s ostatními plochami stejného funkčního využití. Nicméně je ještě potřeba uvést, že na plochu Z10 je předepsáno pořízení regulačního plánu, který podmínky v území upřesní dle navrženého zadání, které bylo schváleno ve Změně č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany a doplněné a upřesněné v ÚP.

3. Požadavek na umístění polyfunkčního objektu vznikl zejména z požadavku obce, aby v lokalitě bylo umožněno vybudovat potřebnou občanskou vybavenost, která je v obci nedostatečná a v ploše Z10 je reálné občanskou vybavenost realizovat, a to z důvodu blízkosti centra obce, tedy místa dobře dostupného pro většinu obyvatel obce, kteří budou služby občanské vybavenosti využívat.

4. Pro plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské je pro celé území obce stanovena max. výška 8,5 m, která obytné podkroví nad jedním nadzemním podlažím umožní. Výška v těchto plochách je dle platné územně plánovací dokumentace obce stanovena na 10 m a byla snížena tak, aby byla použitelná pro plochy v celém území a byla tak zachována transparentnost podmínek a zároveň proto, aby byl zachován jednotný ráz staveb s úctou k tradičním stavbám.

5. Zadání Regulačního plánu RP2 nebude měněno, neboť odpovídá využití území a požadavkům obce. Z pohledu podatele nelze předvídat rozhodování zástupců obce a nelze jim předkládat návrhy, které jsou v zájmu pouze majitelů přilehlé nemovitosti a vydávat je za návrhy vhodné pro všechny občany, takový postup není v souladu s § 18 stavebního zákona. Uvedení zákresu je uvedeno pro jasnou podmínku vytvoření veřejného prostranství – průhledu a propojení mezi v regulačním plánu navrhovanými plochami v lokalitě Z10 tak, aby mezi stávající hájovnou a branou Dolního zámku, resp. v ose věžičky hájenky a historické brány Dolního zámku byla trvale zajištěna pohledová vazba. Zákres dále upřesňuje umístění veřejného prostranství, a to v místě, které bude navazovat na bránu Dolního zámku. Nejedná se o výkres regulačního plánu, ale o informativní návrh řešení, které musí být v regulačním plánu RP2 dodrženo.

6. Požadavku na zpřístupnění pozemku stp. č. 81 v k. ú. Panenské Břežany bylo vyhověno, neboť v návrhu RP2 je navrženo pěší propojení přes lokalitu Z10 k tomuto objektu. Objekt již v současné době musí být napojen na veřejnou komunikaci, neboť to stanoví platné právní předpisy a není nutné řešit duplicitní napojení pro automobily pro předmětný objekt.

7. Pro majitele pozemků není povinností napojení ostatních stávajících nemovitostí na cizím pozemku. V případě, že bude majitel pozemku stp. č. 81 požadovat napojení na veřejnou TI, tak lze vstoupit do jednání s majiteli pozemků, kteří budou TI realizovat a iniciovat jejich napojení, např. po trase navrhovaného a předepsaného pěšího propojení.

8. Pěší a turistické cesty lze vymezit ve všech funkčních plochách – v zastavitelných plochách, v zastavěném i nezastavěném území – bez nutnosti jejich konkrétního vymezení přímo v ÚP. Podmínka prostupnosti území je dána v návrhu ÚP kap. e.3) bodu b) a dle tohoto ustanovení je rovněž možné pěší propojení realizovat. Stanovení konkrétních tras již v rámci ÚP by mohlo vést k potřebě dodržení jejich konkrétní trasy a pokud by v případě konkrétního projektu byla potřeba trasu lokálně směrově upravit, tak by bylo potřeba změna ÚP, což v takových případech je zcela nadbytečné.

N54 – Lukáš Plechatý, Jeřábkova1459/8, 149 00 Praha 4, doručeno dne 14. 06. 2022

Citace: „Nesouhlasím s návrhem územního plánu, kde je mi část pozemku p.č. 415/1 měněna(znehodnocována) změnou (Z3) z ploch (smíšené funkce venkovského charakteru) na AZ – plochy zemědělské a ZO – zeleň ochranná a izolační (K13).

Zásadně nesouhlasím s odůvodněním, že hranice plochy se mění dle požadavků zadání a majetkoprávních vztahů. Na dané území jsem nechal vypracovat zastavovací studii.

Důrazně nesouhlasím s tím, kdy v platném ÚP se plochy zastavitelné mění v novém návrhu ÚP na plochy nezastavitelné, což je v rozporu s legitimním očekáváním.

Námítku k ÚP jsem podával již v říjnu 2021.

námítka č. 1)

Zastupitelstvo obce Panenské Břežany vydalo usnesení Územního plánu obce Panenské Břežany v dubnu 2014.

Navrhovaný návrh ÚP je v rozporu s podmínkami schválení platného územního plánu z roku 2014 a souvisejícími koncepčními rozvojovými materiály s dokumentací ÚP Panenské Břežany:

- Strategie rozvoje Středočeského kraje
- Program rozvoje Středočeského kraje
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje
- Krajská koncepce zemědělství pro Středočeský kraj
- Strategie rozvoje dopravní infrastruktury Středočeského kraje
- Koncepce ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje

Tato změna narušuje harmonický rozvoj obce Panenské Břežany nevyváženým vyřazením ploch –

smíšené funkce venkovského charakteru na pozemku p.č. 415/1.

Ze Zásad územního rozvoje i platného územního plánu vyplývá:

Rozvoj obce vycházející z charakteru obce, začlenění ve struktuře osídlení a z potenciálu území pro rozvoj.

Navrhovaný návrh ÚP Panenské Břežany porušuje výrokovou část OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY platného ÚP.

Stanovenému způsobu využití území musí odpovídat způsob užívání území, umísťování činností, staveb a kultur včetně jejich stavebních a funkčních změn.

Plochy – smíšené funkce venkovského charakteru.

Postavení obce v systému osídlení.

námítka č. 2)

Další má námitka směřuje vůči porušení procesních předpisů, kdy minimálně od pondělí 13. 6. 2022 (možno i dříve) není předmětné oznámení o zahájení řízení na adrese: <https://www.panenskebrezany.cz/urad/uzemni-plan> veřejnosti přístupné a zmiňovaný odkaz hlásí chybu. chyba 404 Stránka nebyla nalezena

Veřejnost se tedy nemůže s tímto dokumentem v zákonem stanovené lhůtě objektivně seznámit, což mohlo mít např. i vliv na tom, že se všichni dotčení nemohli účastnit veřejného projednání (když se o jeho konání ani nemuseli dozvědět), popřípadě podat v požadované lhůtě své námítky vůči navrhované změně ÚP. Z tohoto důvodu žádám o zrušení probíhajícího projednávání a nařízení nového projednání, jelikož v opačném případě bude toto jednoznačné procesní pochybení předmětem mého odvolání, popřípadě příslušné žaloby na zrušení přijaté změny ÚP.

námítka č. 3)

V průběhu pořizování územního plánu Panenské Břežany jsem byl přesvědčen, že v souladu se zásadou legitimního očekávání, která je definována v § 2 odst. 4 Správního řádu tak, že, cituji „Správní orgán dbá, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.“. Nepsaným pravidlem při pořizování nových územních plánů je, že téměř vždy přebírá návrhové plochy ze stávajícího ÚP. Pouze ve zcela výjimečných a odůvodněných případech tak postupováno není.

V případě mého pozemku se jedná o to, že v současně platném územním plánu byla část mého pozemku p.č. 415/1 určena k zastavění. (smíšené funkce venkovského charakteru).

Vůbec mě nenapadlo, že v novém ÚP budou tyto plochy navrženy jako součást nezastavěného území. Tento můj dojem potvrdili urbanisté, se kterými jsem problém konzultoval. Velmi zarážející je skutečnost, že jiné pozemky byly naopak do návrhu ÚP navrženy jako zastavitelné. Tímto řešením byla porušena základní urbanistická zásada, která praví, že hranice zastavěného území a zastavitelných ploch musí tvořit souvislou hranici bez proluk. V tomto případě došlo k tomu, že mé pozemky tvoří nepřírozenou proluku zvýrazněnou navíc tím, že na jiných plochách v Panenských Břežanech došlo naopak k expanzi zastavitelných ploch do volného prostoru.

V této souvislosti se domnívám, že šlo o výhradně účelovou záležitost. Mimochodem, velmi bych rád viděl stanoviska příslušných dotčených orgánů, např. Ochrany ZPF nebo případně orgánů ochrany přírody, které rozvolňování zastavitelných ploch do volné krajiny trvale napadají a nepřipouštějí, resp. vyjadřují nesouhlas s takovým řešením z hlediska krajinného rázu.

Na pozemek p.č. 415/1 jsem si nechal zpracovat zastavovací studii Ing. architektem Janem Brožkem. Zároveň jsem zadal i dopravní studii dané lokality.

V případě nevyhovění mým námitkám jsem proto připraven své zájmy hájit právní cestou a žádat případnou náhradu škody ve smyslu § 102 stavebního zákona.

ODŮVODNĚNÍ:

Nepsaným pravidlem při pořizování nových územních plánů je, že téměř vždy přebírá návrhové plochy ze stávajícího ÚP. Pouze ve zcela výjimečných a odůvodněných případech tak postupováno není.

V případě mého pozemku se jedná o to, že v současně platném územním plánu byla část mého pozemku p.č. 415/1 určena k zastavění. Vůbec mě nenapadlo, že v novém ÚP budou tyto plochy navrženy jako součást nezastavěného území. Tento můj dojem potvrdili urbanisté, se kterými jsem problém konzultoval. Velmi zarážející je skutečnost, že jiné pozemky byly naopak do návrhu ÚP navrženy jako zastavitelné. Tímto řešením byla porušena základní urbanistická zásada, která praví, že hranice zastavěného území a zastavitelných ploch musí tvořit souvislou hranici bez proluk. V tomto případě došlo k tomu, že mé pozemky tvoří nepřirozenou proluku zvýrazněnou navíc tím, že na jiných plochách v Panenských Břežanech došlo naopak k expanzi zastavitelných ploch do volného prostoru.

V této souvislosti se domnívám, že šlo o výhradně účelovou záležitost. Mimochodem, velmi bych rád viděl stanoviska příslušných dotčených orgánů, např. Ochrany ZPF nebo případně orgánů ochrany přírody, které rozvolňování zastavitelných ploch do volné krajiny trvale napadají a nepřipouštějí, resp. vyjadřují nesouhlas s takovým řešením z hlediska krajinného rázu.

Na pozemek p.č. 415/1 jsem si nechal zpracovat zastavovací studii Ing. architektem Janem Brožkem. Zároveň jsem zadal i dopravní studii dané lokality.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Vymezení ploch tak, jak je uvedeno v dokumentaci ÚP k opakovanému veřejnému projednání, již bylo určeno v dokumentaci ke společnému jednání a ve stejné podobě k veřejnému projednání a jak je uvedeno, nebylo měněno ani v dokumentaci k opakovanému veřejnému projednání.

K odkazu na podání námítky k veřejnému projednání v říjnu 2021 je potřeba uvést, že byla podána po termínu a pořizovatel se s ní nemohl zabývat. Podle § 52 odst. 3 stavebního zákona cit. „(3) *Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.*“ Podle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona cit. „*Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.*“.

Pro úplnost, z důvodu transparentnosti a procesní opatrnosti, níže uvádíme vyhodnocení k jednotlivým námitkám:

Vypořádání námitek odpovídá jejich konkrétnosti, resp. obecnosti.

Námítka č. 1: ÚP je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, což bylo prověřeno KÚ Středočeského kraje – viz stanovisko čj. 092283/2020/KUSK ze dne 2. 7. 2020 a následně stanovisko čj. 097610/2020/KUSK ze dne 13. 7. 2020 a vyhodnocení souladu uvedené v textové části odůvodnění ÚP.

Námítka č. 2: Dokumenty – veřejná vyhláška + dokumentace (návrh k opakovanému veřejnému projednání) byly řádně zveřejněny na fyzické i elektronické úřední desce, jak vyplývá ze spisu k pořizování návrhu ÚP. Dále je zřejmé, že dokumenty bylo možné dohledat, což vyplývá z doručených stanovisek, vyjádření, ostatních námitek a připomínek.

Námítka č. 3: V současně platné územně plánovací dokumentaci je část pozemku parc. č. 415/1 v k. ú. Panenské Břežany vymezena jako výhled a zbývající část je ponechána v plochách označených ZPF –

orná půda. Je tedy nepochybné, že pozemek nikdy nebyl vymezen jako zastavitelná/návrhová plocha a nebylo ji možné využít pro jakoukoli zástavbu a nebylo na výstavbu na ploše získat územní rozhodnutí a stavební povolení. Do zahrnutí do zastavitelných ploch by se plocha mohla dostat pouze změnou stávající územně plánovací dokumentace obce, o kterou nebylo ze strany majitele pozemku požádáno a žádná změna na dotčené části pozemku neproběhla. Zároveň lze konstatovat, že plochy územních rezerv/výhledu, ale i všechny zastavitelné plochy není povinností přebírat do nových územních plánů. Zpracovatel nového ÚP však všechny rozvojové plochy zastavitelné i výhledy z původního územního plánu vyhodnotil a pozemek parc. č. 415/1 v k. ú. Panenské Břežany nebyl do ploch zastavitelných zařazen z níže uvedených důvodů. Obec má dostatek jiných zastavitelných ploch vhodnějších k zástavbě pro trvalé bydlení. K tomu viz odůvodnění návrhu územního plánu, zejm. část I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: "*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.*".

Zpracování zastavovací studie není podkladem pro zařazení konkrétní plochy do zastavitelných ploch a vzhledem k tomu, že tato studie nebyla pořizovateli a zpracovateli ÚP v průběhu zpracování ÚP předložena, tak plocha zůstala vymezena dle dokumentace ÚP ke společnému jednání. Zastavovací studie není institutem platného stavebního zákona. Pro plochu nebyla zpracována územní studie, která by byla zaevidována v souladu se stavebním zákonem (§ 30 stavebního zákona).

Vymezení plochy jako zastavitelné by bylo v rozporu se zákonem č. 334/1992 Sb. Pozemek se nachází na I. a II. třídě ochrany BPEJ a dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Výstavba v soukromém zájmu zcela jednoznačně nesplňuje podmínky ochrany ZPF.

Pozemek je mimo zastavěnou část obce, v této části se rozvoj bytové ani jiné funkce, která by odůvodňovala vymezení zastavitelné plochy, neuvažuje.

Nový územní plán není povinen zachovat status quo předchozí územně plánovací dokumentace. Pokud je pro to objektivní důvod a je tak činěno v souladu se zásadou proporcionality, je obec samozřejmě oprávněna vymezit funkční plochu na určitém pozemku jinak, než tomu bylo v předchozí územně plánovací dokumentaci. Na určení vymezení konkrétní funkční plochy nemá vlastník pozemku právní nárok, rozhodování o této věci je v souladu s právem na samosprávu vyhrazeno zastupitelstvu obce.

N55 – Lukáš Plechatý, Jeřábkova 1459/8, 149 00 Praha 4, doručeno dne 14. 06. 2022

Citace: „Nesouhlasím s návrhem územního plánu, kde je mi část pozemku p.č. 415/1 měněna změnou (Z3) z ploch (smíšené funkce venkovského charakteru) na AZ – plochy zemědělské a ZO – zeleň ochranná a izolační (K13).

Nesouhlasím s odůvodněním, že hranice plochy se mění dle požadavků zadání a majetkoprávních vztahů. Na dané území jsem nechal vypracovat zastavovací studii.

Požaduji na části pozemku p.č. 415/1 změnu z ploch AZ – plochy zemědělské na plochy bydlení venkovského charakteru BV a posunutí hranice ZO – zeleň ochranná a izolační (viz grafická příloha – popř. pouze na části pozemku BV).

Na pozemek p.č. 415/1 jsem si nechal zpracovat zastavovací studii Ing. architektem Janem Brožkem. Zároveň jsem zadal i dopravní studii dané lokality.

ODŮVODNĚNÍ:

Nepsaným pravidlem při pořizování nových územních plánů je, že téměř vždy přebírá návrhové plochy ze stávajícího ÚP. Pouze ve zcela výjimečných a odůvodněných případech tak postupováno není.

Pozemek p.č. 415/1 je nevhodný pro zemědělskou činnost, ideální pro výstavbu rodinných domů venkovského charakteru (BV). Pozemek tuto aktivitu zástavby BV umožňuje. Na pozemek jsem si nechal zpracovat zastavovací studii Ing. architektem Janem Brožkem. Zároveň jsem zadal i dopravní studii dané lokality.

Jsem připraven jako investor jednat s obcí Panenské Břežany o úpravách zastavovací studie dle požadavků obce. Jednat o smlouvě mezi obcí a investorem o podobě záměru, která bude přijatelná pro obě strany, a zavázat se, jako developer ke spoluúčasti na nákladech, které obci v důsledku realizace záměru vzniknou (například rozšíření školy kvůli zvýšení počtu obyvatel nebo zkapacitněním linek dopravy, výstavbou hřiště apod.).“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: V současně platné územně plánovací dokumentaci je část pozemku parc. č. 415/1 v k. ú. Panenské Břežany vymezena jako výhled a zbývající část je ponechána v plochách označených ZPF – orná půda. Je tedy nepochybné, že pozemek nikdy nebyl vymezen jako zastavitelná/návrhová plocha a nebylo ji možné využít pro jakoukoli zástavbu a nebylo na výstavbu na ploše získat územní rozhodnutí a stavební povolení. Do zahrnutí do zastavitelných ploch by se plocha mohla dostat pouze změnou stávající územně plánovací dokumentace obce, o kterou nebylo ze strany majitele pozemku požádáno a žádná změna na dotčené části pozemku neproběhla. Zároveň lze konstatovat, že plochy územních rezerv/výhledu, ale i všechny zastavitelné plochy není povinností přebírat do nových územních plánů. Zpracovatel nového ÚP však všechny rozvojové plochy zastavitelné i výhledy z původního územního plánu vyhodnotil a pozemek parc. č. 415/1 v k. ú. Panenské Břežany nebyl do ploch zastavitelných zařazen z níže uvedených důvodů.

Obec má dostatek jiných zastavitelných ploch vhodnějších k zástavbě pro trvalé bydlení. K tomu viz odůvodnění návrhu územního plánu, zejm. část I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona cit: *"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."*

Zpracování zastavovací studie není podkladem pro zařazení konkrétní plochy do zastavitelných ploch a vzhledem k tomu, že tato studie nebyla pořizovateli a zpracovateli ÚP v průběhu zpracování ÚP předložena, tak plocha zůstala vymezena dle dokumentace ÚP ke společnému jednání. Zastavovací studie není institutem platného stavebního zákona. Pro plochu nebyla zpracována územní studie, která by byla zaevidována v souladu se stavebním zákonem (§ 30 stavebního zákona).

Vymezení plochy jako zastavitelné by bylo v rozporu se zákonem č. 334/1992 Sb. Pozemek se nachází na I. a II. třídě ochrany BPEJ a dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Výstavba v soukromém zájmu zcela jednoznačně nesplňuje podmínky ochrany ZPF.

Pozemek je mimo zastavěnou část obce, v této části se rozvoj bytové ani jiné funkce, která by odůvodňovala vymezení zastavitelné plochy, neuvažuje.

Nový územní plán není povinen zachovat status quo předchozí územně plánovací dokumentace.

Pokud je pro to objektivní důvod a je tak činěno v souladu se zásadou proporcionality, je obec samozřejmě oprávněna vymezit funkční plochu na určitém pozemku jinak, než tomu bylo v předchozí územně plánovací dokumentaci. Na určení vymezení konkrétní funkční plochy nemá vlastník pozemku právní nárok, rozhodování o této věci je v souladu s právem na samosprávu vyhrazeno zastupitelstvu obce.

Stanoviska dotčených orgánů doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k řízení o územním plánu s datem konání opakovaného veřejného projednání dne 7. 6. 2022:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 005426/2023/KUSK ze dne 7. 2. 2023

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým vyhodnocením námitek uplatněných k návrhu Územního plánu Panenské Břežany. Námitky byly vypořádány způsobem, který nepředstavuje negativní vliv na ZPF.

Námitka označená jako „N49“ směřuje proti negativnímu stanovisku orgánu ochrany ZPF k vymezení lokality Z12 na zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany jako zastavitelné plochy určené pro bydlení. Toto stanovisko, uplatněné k návrhu předmětné územně plánovací dokumentace ve fázi společného jednání v rámci koordinovaného stanoviska Odboru životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 135140/2019/KUSK ze dne 25. 11. 2019, je napadáno jako nezákonné, nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, slabou a ničím nepodloženou argumentaci. Podatelé mimo jiné namítají, že orgán ochrany ZPF vůbec nehodnotil skutečný stav dané půdy a danou plochu vůbec neměl posuzovat z hlediska její zastavitelnosti, protože je přebírána z platné územně plánovací dokumentace – odkazují se na ustanovení § 4 odst. 5 zákona o ochraně ZPF, podle kterého *se odstavec 3 téhož ustanovení nepoužije při posuzování ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci*. Odstavec § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF zní: *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.*

Takto závažná obvinění musí zdejší úřad reflektovat a uvést na pravou míru:

1) K námitce, že orgán ochrany ZPF nehodnotil skutečný stav dané půdy: Předmětem posouzení dotčených orgánů, tedy i orgánu ochrany ZPF, je předložený návrh územně plánovací dokumentace. Za obsah návrhu odpovídá jeho zpracovatel. Zpracovatelé obvykle vycházejí z veřejně dostupných zdrojů – ohledně zatřídění zemědělské půdy do BPEJ z evidence katastru nemovitostí. Pokud má vlastník zemědělské půdy pochybnosti o tom, zda evidenční stav odpovídá skutečnému stavu, může příslušný ústav požádat o vypracování pedologického posudku, případně o rebonitaci půdy a následnou změnu údajů v evidenci katastru nemovitostí. Tento typ řízení není předmětem územně plánovací činnosti. Pokud se vlastník nemovitosti domnívá, že může mít případná změna BPEJ vliv na posouzení dané lokality v rámci pořizování územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“), je třeba, aby na tuto skutečnost upozornil pořizovatele a dále postupoval v součinnosti se zpracovatelem a pořizovatelem ÚPD již od přípravy návrhu ÚPD. Tuto možnost podatelé nevyužili.

2) K námitce, že orgán ochrany ZPF danou plochu vůbec neměl posuzovat z hlediska její zastavitelnosti, protože je přebírána z platné územně plánovací dokumentace: Tuto námitku beze zbytku vypořádal pořizovatel v odůvodnění, proč nebylo námitce vyhověno. Orgán ochrany ZPF neposuzoval lokalitu Z12 podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, nýbrž podle ustanovení § 4 odst. 1 téhož předpisu – z hlediska toho, zda se jedná o nezbytný zábor zemědělské půdy. V dalších ustanoveních zákona o ochraně ZPF žádná výjimka z uplatnění ustanovení § 4 odst. 1 není. Při posuzování každého jednotlivého návrhu ÚPD, ať už se jedná o nový územní plán nebo změnu územního plánu, tedy nelze opomenout zákonný požadavek na prokázání nezbytnosti záborů ZPF, které jsou jeho obsahem.

3) K námitce slabé argumentace orgánu ochrany ZPF pro vyřazení lokality Z12 z návrhu projednávané ÚPD, k zachování dané zemědělské půdy pro zemědělské využití: Předmětem činnosti orgánu ochrany ZPF je ochrana ZPF podle zákona o ochraně ZPF. Účelem tohoto zákona je zachování ZPF jako základního přírodního bohatství naší země, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a jedné z hlavních složek životního prostředí. Pokud má v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, musí tuto skutečnost (nezbytnost) doložit předkladatel takového návrhu. Jinými slovy – je na straně předkladatele návrhu, aby doložil dostatečně silnými argumenty, proč má být stávající zemědělská půda (pozemky evidované v katastru nemovitostí se způsobem ochrany nemovitosti „ZPF“) uvolněna k nezemědělskému využití. Skutečnost, že se jedná o plochy přebírané z platné ÚPD není sama o sobě argumentem, neboť tvorbou nového územního plánu dochází k revizi původně plánovaného využití území mimo jiné i ve vztahu ke strmě stoupajícímu celospolečenskému významu ZPF. Dle ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona *územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.* Podle ustanovení § 55 stavebního zákona mají být územní plány obcí pravidelně po 4 letech vyhodnocovány. Na základě zprávy o uplatňování územního plánu může být vypracován návrh nového územního plánu nebo návrh změny územního plánu tak, aby mohly být veřejné i soukromé zájmy na rozvoji území poměřeny znovu dle aktuálních požadavků a potřeb.

Návrh ÚPD je dotčenými orgány posuzován jako celek. Celkový rozsah zastavitelných ploch pro bydlení byl na základě požadavku zdejšího úřadu redukován na nezbytně nutnou míru. Upřednostnění některých rozvojových lokalit na úkor jiných (postradatelných) je v režii dané obce, která je schopná zohlednit stupeň připravenosti jednotlivých lokalit k zástavbě. Orgán ochrany ZPF dbá na zohlednění zásad plošné ochrany ZPF při takovém výběru (ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF).“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny územního plánu Panenské Břežany, neboť nejsou dotčeny naše zájmy, případně není Krajský úřad příslušný k uplatnění stanoviska.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny územního plánu Panenské Břežany, a proto nemá připomínky.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 01761/2023 ze dne 23. 1. 2023

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Panenské Břežany, Hlavní 17, 250 70 Odolena Voda, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), a místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 82 odst. 1 zákona předložený „návrhu rozhodnutí a odůvodnění námitek a návrh vyhodnocení připomínek k návrhu Územního plánu Panenské Břežany – opakované veřejné projednání“ v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona, a v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vydává dle § 149 odst. 1 správního řádu toto stanovisko:

S předloženým „návrhem rozhodnutí a odůvodnění námitek a návrh vyhodnocení připomínek k návrhu Územního plánu Panenské Břežany – opakované veřejné projednání“ se souhlasí s upozorněním, že Lokality určené pro obytnou zástavbu mohou být zatíženy hlukem z provozu letiště Vodochody, a proto v souladu s ustanovením § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění požadavků § 30 a 31 zákona a dále dle požadavků nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení“).“

Vyhodnocení: Námitky nenavrhují nové lokality, které by nebyly s dotčeným orgánem projednány v rámci jednotlivých fází projednávání územního plánu a které byly v rámci jednotlivých kroků projednány.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, Laurinova 1370/III, Mladá Boleslav, čj. HSKL-371-2/2023-MB ze dne 27. 1. 2023

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 10. 1. 2023. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-5123/2023-LINVE ze dne 6. 2. 2023

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Západní cíp lokality určené pro sport je součástí biocentra LBC 20, což je v rozporu s funkcí ÚSES; tuto část pozemku (parc. č. 184 a část 180/10 požadujeme z plochy OS vyřadit. Upozorňujeme, že prvek ÚSES není vhodné vymezovat jako veřejné prostranství (LBK 9 v jižní části), neboť se primárně jedná o území určené přírodě.“

Vyhodnocení: Stanovisko se nevztahuje k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek. Předmětný pozemek byl vypořádán již v rámci projednávání územního plánu. K opakovanému veřejnému projednání bylo vydáno stanovisko dotčeného orgánu s konstatováním – bez připomínek.

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 541/2020 Sb. o odpadech, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“