

PŘELÍC

ÚZEMNÍ PLÁN

ODŮVODNĚNÍ

Objednatel
Obecní úřad Přelíc
Přelíc

Zhotovitel
Architektonický atelier Holub s.r.o.
Pod Beránkou 19, 160 00 Praha 6

Datum
13.5.2014

2 - ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ DOKUMENTACE

Dokumentace je zpracována digitální formou v souboru DWG. Vydávána je v „knižní“ podobě ve formátu A3 a v digitální podobě. Celé katastrální území obce je zpracováno v měřítku 1:5 000.

PODKLADY

Průzkumy a rozborů, urbanistická studie, podkladové katastrální mapy, územně analytické podklady, výškopisné podklady, bonitní jednotky, dílčí projekty inž. sítí.

1) Postup při pořízení územního plánu

Práce na územním plánu započaly v r. 2004 (P+R), následně bylo vypracováno a projednáno zadání územního plánu. Zadání bylo schváleno ZO 7.11.2006. Na popud vlastníků pozemků bylo požadováno do návrhu územního plánu zařadit rozsáhlé rozvojové plochy. Rozsah těchto požadavků se projevil při projednávání návrhu, což mělo za následek úpravu návrhu i značnou časovou prodlevu.

Po společném projednání návrhu následovala složitá jednání a úprava návrhu dle požadavku DO. Avšak před možným pokračováním dle § 51 SZ bylo shledáno, že došlo k závažné procesní chybě (nedodržení lhůt) a postup dle § 50 SZ – společné jednání – je neplatný a jednání musí být opakováno. Vzhledem k časové prodlevě, během níž došlo k některým změnám skutečností ovlivňujících území a na základě konzultací s dotčenými orgány, byl původní návrh ÚP Přelíc upraven. Po opakovaném společném projednání (červenec 2011) dle § 50 SZ byl vyvolán a následně anulován rozpor mezi návrhem ÚP a stanoviskem OŽP. V červenci 2012 byl návrh ÚP postoupen KÚSK pro posouzení dle § 51 SZ. Návrh ÚP byl poté upraven v souladu s požadavky krajského úřadu a v březnu 2013 proběhlo řádné veřejné projednání. Na základě výsledků projednání došlo k úpravě návrhu ÚP Přelíc. Opakované veřejné projednání, na kterém se návrh ÚP projednal v rozsahu těchto úprav, proběhlo 8.1.2014. Po řádném uplynutí lhůty byl zpracován návrh na rozhodnutí o námitkách, dotčené orgány s ním souhlasily. Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu dle § 53 odst.4 zákona a následně dle § 54 odst.1) zákona podal obci Návrh na vydání Územního plánu Přelíc.

2) Výsledek přezkoumání územního plánu dle § 53 odst.4a) až 4d) Stavebního zákona (zprac.požizovatel)

a) **Soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Soulad s politikou územního rozvoje vydanou usnesením vlády ČR č.297 dne 20.7.2009

Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti. V rámci koridorů a ploch dopravní infrastruktury leží na území obce Přelíc trasa koridoru E10 VVN 400kV TR Výškov – TR Řeporyje.

Územní plán dále respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a to zejména ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území s cílem zachovat ráz urbanistické struktury osídlení a kulturní krajiny. Cílem územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj bydlení a pro transformaci funkcí opuštěných či nevyužívaných objektů. Jsou navrženy podmínky pro preventivní ochranu širšího území před záplavami, podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření. Podrobný popis obsahuje odůvodnění územního plánu zpracované projektantem. Územní plán Přelíc je s Politikou územního rozvoje ČR v souladu.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje platí pro řešené území od jeho vydání dne 19.12.2011. Z této dokumentace vyplývá, že tato obec leží mimo rozvojové osy, které jsou navrženy v rámci ZÚR. Stejně tak leží i mimo základní problémové oblasti. Po vydání Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje platí pro řešené území povinnost respektovat především navrženou trasu koridoru nadzemního vedení elektrické energie 400 kV - E01 (včetně ochranného pásma) převzatou z PÚR a dále zpřesněnou.

Kromě těchto konkrétních limitujících územně technických skutečností je nutné respektovat ZÚR Středočeského kraje v rámci komplexu celé dokumentace, která stanoví priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Přelíc svým krajinným typem spadá do krajiny příměstské, která je charakteristická polyfunkčním charakterem s významným zastoupením bydlení a její části jsou dotčeny civilizačními jevy. ZÚR stanoví tyto zásady pro plánování změn v území: vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra osídlení a změny v území nesmí snižovat jeho rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou dopravu.

Zpracovaný územní plán Přelíc je se ZÚR Středočeského kraje v souladu.

b) **Soulad s cíli a úkoly územního plánování**

Katastrální území Přelíc nebylo doposud řešeno žádným územním plánem.

Územní plán Přelíc je řešen v souladu s úkoly územního plánování, uvedenými v § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. Cílem tohoto územního plánu je vytvoření aktuálního územně plánovací dokumentace, díky které vzniknou předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území s dosažením obecně prospěšného souladu za vzájemné koordinace veřejných i soukromých zájmů.

Zastavitelné plochy byly navrženy s ohledem na rozvojový potenciál území a míru využití zastavěného území. Z hlediska ochrany urbanistických a architektonických hodnot území jsou v dokumentaci stanoveny podrobné podmínky s rozdílným způsobem využití území pro rozhodování v území, které jsou dále členěny na přípustné, podmíněně přípustné, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.

Obdobně jsou v dokumentaci stanoveny podmínky i pro ochranu nezastavěného území.

Lze konstatovat, že územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů byly při procesu pořizování územního plánu Přelíc plně respektovány a splněny. Územně plánovací dokumentace byla pořizována a projednána dle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Textová i grafická část návrhu územního plánu a jeho odůvodnění odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

Při členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití byla respektována vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, a územní plán stanovil podmínky pro jejich využití s určením hlavního účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, případně podmíněně přípustného využití, stanovil podmínky prostorového uspořádání těchto ploch, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Návrh územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona v platném znění a jeho prováděcích předpisů. Územní plán nenavrhuje na území obce žádné plochy, které by byly v rozporu s veřejnými a soukromými zájmy a které by nesledovaly společenský a hospodářský rozvoj obce a to i přesto, že území obce je relativně malé a jeho společenský a hospodářský potenciál značně omezený.

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

Stanoviska dotčených orgánů vydaná na základě společného i veřejného jednání k návrhu územního plánu Přelíc byla v rozsahu stanoveném vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění pro obsah územního plánu respektována. Žádná ze sousedních obcí k návrhu územního plánu Přelíc neuplatnila připomínky.

V průběhu pořizování návrhu územního plánu Přelíc byl řešen rozpor postupem podle § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění zákona č. 413/2005 Sb. v rámci Městského úřadu Slaný, byl však následně anulován a pro úpravu návrhu po společném jednání bylo zcela respektováno stanovisko dotčeného orgánu.

Návrh je tedy v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

3) Náležitosti vyplývající z § 53 odst.5b) až 5f) Stavebního zákona (zprac.požizovatel)

a) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území není součástí návrhu územního plánu, jelikož (dle § 50, odst. 1 zákona č.350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) zadání neobsahovalo požadavek na jeho zpracování. Územní plán nenavrhuje žádné plochy, které by vyžadovaly vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí.

b) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 Stavebního zákona

Krajský úřad nevydal stanovisko dle §50 odst. 5, nebyl uplatněn požadavek na zpracování vlivu na životní prostředí.

c) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 Stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.

Stanovisko podle §50 odst.5 nebylo požadováno, protože se nezpracovává vyhodnocení vlivu na životní prostředí.

d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty (zpracoval projektant)

S ohledem na lokalizaci nových ploch a řešení technické a dopravní infrastruktury není nutné řešit návrh územního plánu ve variantách.

Územní plán řešil problematiku obce komplexně tak, aby byly zachovány její hodnoty. Byly respektovány dále uvedené skutečnosti, které obec charakterizují.

Historie

Podle dochovaných stop má zdejší osídlení dlouhou historii. Vyplývá to z archeologických nálezů - v r. 1894 bylo objeveno v Přelici pohanské pohřebiště s mnohými nálezy. Románský původ dnešní obce prozrazuje i kostel sv. Petra a Pavla. Kostel sestává z gotického presbytáře a románské lodi. Nynější filiální kostel sv. Petra a Pavla byl již r. 1361 farním (r. 1602 byl tam ještě kněz pod obojí). Fara stávala v místech nynějšího domu čp. 37. Přelíc patřivala dříve jako bývalá farní obec k Bílému Újezdci (nynější Šternberk), s nímž r. 1611 připadla ke Smečnu. Počátkem století se rozvíjela dvěma směry - na jedné straně jako zemědělská obec (využívala sousední polnosti), na druhé straně jako obec horníků a továrních dělníků (zaměstnání hledali obyvatelé v sousedním Slaném a v Kladně). Za první republiky měla obec 120 domů a 658 obyvatel, z větší části horníků a továrních dělníků, z menší části zemědělců.

Širší vztahy

Přelíc je malou obcí v Kladenském okrese, bez vyššího významu v osídlení. Leží v zájmovém území Slaného, kam přísluší výkonem státní správy a kam směřuje pracovní i obslužný spád. Okresní město má již pro život obyvatel menší význam. Určitou pracovní spjatost měla v roce 1991 obec s Libušínem, ta se však po útlumu těžby oslabil. Vazba na

Slaný zůstala zachována i v devadesátých letech, přestože zde došlo k silně regresivnímu vývoji v průmyslové základně. Rozvoj třetího sektoru však přinesl ve Slaném nová pracovní místa. Po r. 1991 lze současně předpokládat i to, že někteří obyvatelé dojíždějí za prací až do Prahy (včetně Ruzyně), která je dobře časoprostorově přístupná. To se bude týkat především obyvatel s vyšší kvalifikací.

Vývoj obyvatel

Obec je tvořena jednou sídelní jednotkou. K 1.1.2010 žilo v obci 350 obyvatel. Svého demografického maxima dosáhla Přelíc ve dvacátých letech, kdy zde žilo 590 obyvatel. Od té doby počet obyvatel neustále klesal, a to až do r. 1991. V devadesátých letech došlo k stabilizaci, dokonce i k 13,5% nárůstu trvale bydlícího obyvatelstva. Důvodem přírůstků je zastavení emigrace mladých lidí z obce a zvýšení počtu osob, které se do obce přistěhovaly. Pohyb přirozenou cestou byl přitom i v devadesátých letech ztrátový. Vysoký počet zemřelých osob se však projevil ve vývoji věkové skladby.

Věková skladba obyvatel byla dříve typická pro malé obce ve vylidňujícím se venkovském zázemí okresu Kladno, a to zejména na Slánsku. Průměrný věk obyvatel byl 42,3 let, dětská složka byla zastoupena enormně nízkým podílem 12,9% a složka postproduktivního věku dosahovala 30%. Od té doby se situace v obci zlepšila. K 1.1.1999 byl průměrný věk obyvatel již 39,7 let a dětská složka vzrostla na 14,7 %. Situace se v posledních letech dále zlepšuje. Přesto je stále demografická situace v obci nepříznivá a věková skladba nevyvážená.

Sociálně ekonomické charakteristiky

Převažující ekonomickou aktivitou obyvatel je tradičně práce v průmyslu a stavebnictví přesto, že obec leží v zemědělské oblasti. Sociálně ekonomický profil obyvatel dlouhodobě ovlivnila dominantní nabídka pracovních míst v zázemí obce, a to v průmyslových aktivitách ve Slaném a v hutnictví a těžbě na Kladně a v jeho okolí. Tato orientace je patrná i ze vzdělanostní skladby obyvatel. V roce 1991 tvořilo 82% bydlících dělnické obyvatelstvo (nekvalifikované 39,4%, kvalifikované 42,8%).

Pracovní místa

Převaha ekonomicky aktivního obyvatelstva vyjížděla v minulosti a vyjíždí i dnes za prací mimo obec (96% z EA). V obci nebyly vytvořeny žádné pracovní příležitosti, okrajově v místní obchodní vybavenosti. Jsou zde 3 zemědělské farmy, cca 8 podnikatelských subjektů (čalouník, truhlář, instalatér atd.) a restaurace. Podnikatelské subjekty se však průběžně mění.

Školství

Základní škola je ve Smečně, další stupně jsou ve Slaném, kapacita je hraniční. Mateřská škola je ve Smečně a Ledcích, kapacita je již dnes vyčerpána a chybí. Jesle v obci nejsou a nejsou v rámci zadání požadovány.

Domovní a bytový fond

Domovní fond obce tvoří 160 domů, z toho je pouze jeden dům je evidován jako bytový, ostatní jsou rodinné domy. Díky téměř absentující nové bytové výstavbě v poválečném období má obec velice starý domovní fond. Polovina domů byla postavena do I. sv. války, druhá část do r. 1945. Po II. sv. válce zde bylo postaveno pouze malé množství domů. Průměrné stáří domů je proto 70,9 let. V současné době začíná narůstat zájem o výstavbu rodinných domů, ke které však obec připraveny pozemky.

Majetek obce

Obecní úřad, hasičská zbrojnice.

Památková ochrana

V obci je několik historických památkových objektů

- Kostel sv. Petra a Pavla. Kostel má románský základ a gotický presbytář. Byl již r. 1361 kostelem farním
- Dřevěná zvonice dole šestiboká, na vyšší kamenné podezdívce, přístupná vnějšími kamennými schody. Vzpěradlová konstrukce, bedněné zvonové patro na sloupcích a vysoká jehlanová střecha (snad druhotná úprava původně šestiboké stupňovité otevřené vzpěradlové zvonice
- Ohradní zeď s brankou
- Náhrobek

V obci jsou dále tři cenné zemědělské usedlosti

e) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (zpracoval projektant)

Vymezení nových zastavitelných ploch předcházelo prověření, jakým způsobem je využito stávající zastavěné území. Zde jsme konstatovali, že plochy jsou z velké většiny využity a že pouze jejich 100% naplnění nemůže k rozvoji obce stačit. Proto jsme přistoupili k návrhu nových zastavitelných ploch. Nově vymezované plochy byly vybírány s ohledem na několik skutečností:

- objektivní urbanistické vazby na stávající obec
- přírodní kvalita a hodnota zemědělské půdy
- vazba na dostupnou infrastrukturu
- reálné naplnění ÚP z pohledu majetkových vztahů a očekávání vlastníků
- úměrnost rozvoje s ohledem na velikost a význam obce

Výsledné vymezení ploch je samozřejmě jistým kompromisem mezi těmito faktory. A právě v rozsahu ploch, které požadovali někteří vlastníci do rozvoje zařadit, vznikaly problémy, neboť jejich požadavky vysoce překračovaly úměrnost rozvoje s ohledem na velikost a význam obce. Dosáhnout vyváženého rozsahu rozvojových ploch se proto podařilo až po několikerém pracovním i veřejném projednání.

4) Náležitosti vyplývající z Vyhlášky č.500/2006 Sb., část II odst. 1a) až 1d) (zpracoval projektant)

A) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Územní plán byl vypracován a vyhodnocován s ohledem na zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Obecně lze konstatovat, že katastrální území obce Přelíc leží mimo rozvojové osy, které jsou navrženy v rámci ZÚR. Stejně tak leží i mimo základní problémové oblasti. Z uvedených podkladů lze konstatovat, že obec Přelíc:

- není určena k rozvoji nových ekonomických kapacit
- nepředpokládá se větší tlak na rozvoj bytových kapacit
- neleží v trase rozvojových dopravních koridorů
- neobsahuje konfliktní místa s ohledem na životní prostředí
- není ohrožena nepříznivými klimatickými vlivy (záplavová oblast atd).

Z dokumentu ZÚR vyplývá, že přes okraj katastru obce Přelíc přechází uvažovaná trasa koridoru VVN (ČEPS – plánovaná výstavba v r. 2022). Koridor tohoto vedení je v dokumentaci obsažen a nevytváří zde žádný konflikt.

Z uvedeného hodnocení vyplývá, že obec Přelíc zůstává v oblasti bez plánovaného většího rozvoje. Územní plán řeší tedy převážně lokální problematiku, Předpokládá se zde tedy nárůst bydlení rezidenčního charakteru, který bude doprovázen přiměřeným rozvojem infrastruktury a veřejné vybavenosti. Předpokládá se nárůst o cca max. 300 obyvatel.

Samostatným problémem je rozsáhlá plocha bývalého vojenského areálu (A4), která je formálně součástí obce, je však od obce odtržena. I když je pro tuto plochu hledána náplň v rámci tohoto ÚP, ve skutečnosti se jedná o řešení specifické problematiky.

B) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání územního plánu bylo zpracováno v souladu s přílohou č.1 vyhlášky č. 131/1998 Sb., a projednáváno podle § 20 zákona č. 50/1976 Sb.

Požadavky zadání územního plánu byly v zásadě splněny.

a) důvody pro pořízení územního plánu obce a stanovení hlavních cílů rozvoje území,

Pro obec byly prověřeny dostatečné rozvojové plochy, současně s navržením občanské vybavenosti.

b) výčet katastrálních území, tvořících území obce,

Území obce tvoří pouze jedno katastrální území – Přelíc.

c) požadavky vyplývající pro řešené území z územního plánu velkého územního celku a z programu rozvoje okresu a obce,

Územní plán řešil pouze problematiku vlastní obce. Nadřazené vlivy (koridor VVN, ÚSES, přírodní hodnoty) byly v ÚP respektovány, takže nedošlo k jejich ovlivnění.

d) význam a funkce obce ve struktuře osídlení, požadavky vyplývající z širších vztahů v území,

Význam obce ve struktuře osídlení vzhledem k širším vztahům v území není příliš významný, proto územní plán řešil pouze problematiku vlastní obce.

e) požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a ekonomických údajů obce a výhledů,

Požadavky na rozvoj obce se postupně vyvíjely. Původně požadovaný masivní rozvoj byl postupně redukován. Současné požadavky jsou reálné a jsou v dokumentaci obsaženy.

f) požadavky a podmínky pro rozvoj obce s přihlédnutím k historickým, kulturním, urbanistickým a přírodním podmínkám území,

Hodnoty území i obce územní plán zachovává. Byly navrženy a upřesněny prvky ÚSES.

g) požadavky na vymezení zastavitelných území,

Požadavky byly prověřeny, postupně redukovány na reálnou úroveň. Zastavitelné území nabídne dostatečné množství stavebních pozemků i ploch pro občanskou vybavenost.

h) požadavky na tvorbu a ochranu životního prostředí, zdravých životních podmínek, na využitelnost přírodních zdrojů a ochranu krajiny (včetně ochrany zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa) a na územní systémy ekologické stability,

Rozvojové lokality jsou umístěny tak, aby byl zajištěn maximální soulad se stávající zástavbou obce a aby byl v optimálním souladu s okolní krajinou.

i) požadavky na ochranu kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem,

Kulturní památky byly v územním plánu identifikovány a požadavky na jejich ochranu byly splněny.

j) požadavky na řešení koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady,

Územní plán vytváří předpoklady pro doplnění chybějící infrastruktury obce, týká se to jak inženýrských sítí, tak i nově navržených ploch pro veřejnou vybavenost obce.

k) požadavky vyplývající z dalších právních předpisů (např. zájmů obrany státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžbu, ochrany před povodněmi apod.),

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin územní plán respektuje. Jiné požadavky nebyly stanoveny.

l) požadavky a podmínky pro řešení vzájemných vztahů částí obce a vztahů se sousedními obcemi,

Vzájemné vztahy se sousedními nebyly návrhem ÚP nijak negativně dotčeny.

m) požadavky na nutné asanační zásahy,

Kromě uvažovaných změn v bývalém vojenském areálu nejsou asanační zásahy uvažovány.

n) okruhy problémů řešení, vyplývající z průzkumů a rozborů,

Jedním z hlavních problémů byla problematika bývalého vojenského areálu (dnes lokalita A4). Územní plán rozvojové možnosti této lokality vyjasnil.

o) výkres limitů využití území, vyplývajících z právních předpisů a správních rozhodnutí, včetně stanovených zátopových území (§ 10 odst. 3),

p) požadavky na rozsah a způsob zpracování konceptu řešení a návrhu, včetně požadavků na regulaci využití a uspořádání ploch.

Byly splněny.

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

Záležitosti nadmístního významu se týkaly pouze respektování přírodních vztahů (ÚSES) a koridoru VVN. Tyto záležitosti byly v ÚP respektovány.

D) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

PUPFL

V rámci rozvoje obce dochází k záboru pozemků, sloužících pro funkci lesa v rozsahu 0,623 v lokalitě F1. Plocha Z3 je naopak navržená plocha k zalesnění (0,167 ha). Výsledná plocha odlesnění je tedy 0,456 ha.

Číslo lok.	Funkční využití	Plocha odlesnění	Plocha zalesnění	poznámka
F1	Vědeckotech.park	0,623 ha		Jiné přírodní využití areálu
Z3	PUPFL		0,167 ha	Nově zalesněná plocha
Celkem		0,623 ha	0,167 ha	Výsledná plocha odlesnění – 0,456 ha

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Podkladem pro zpracování rozboru zemědělského půdního fondu jsou mapy zemědělské půdy s vyznačením bonitních půdně ekologických jednotek (BPEJ). Konkrétní vlastnosti půd jsou vyjádřeny pětimístním kódem. Prvé číslo kódu vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu, další dvojčíslí stanoví příslušnost k hlavní půdní jednotce, čtvrté a páté číslo vyjadřují agronomicky významné půdní vlastnosti (sklovitost a expozici vůči světové straně, kombinaci hloubky půdy a skeletovitosti).

V katastrálním území Přelice se vyskytují tyto hlavní půdní jednotky:

HPJ 05 -

černozemě vytvořené na středně mocné (0,3 – 0,7m) vrstvě spraší uložené na píscích, popř. i nivní půdy na nivní uloženině s podložím písku, lehčí i středně výsušné půdy

HPJ 08 -

černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla ve vyšší svažitosti, středně těžké

HPJ 30 -

hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na pevnokarbonských horninách a pískovcích, lehčí až středně těžké, většinou s dobrými vláhovými poměry

HPJ 31 -

hnědé půdy a rendziny na pískovcích a písčité větřajících pevnokarbonských horninách, bez šterku až středně šterkovité, vláhové proměny nepříznivé, velmi závislé na vodních srážkách

HPJ 33 -

hnědé půdy a hnědé půdy kyselé na pevnokarbonských horninách i středně těžké až těžké, s příznivými vláhovými poměry

HPJ 56 -

nivní půdy na nivních uloženinách, středně těžké, s příznivými vláhovými poměry

HPJ 59 -

nivní půdy glejové na nivních uloženinách, těžké až velmi těžké, vláhové poměry nepříznivé, po odvodnění příznivější

HPJ 69 -

glejové půdy zrašilinné a rašeliništní (hydrogleje) středně těžké, výrazně zamokřené, i po odvodnění vhodné pouze pro louky.

Vyhodnocení návrhu na zábor zemědělského půdního fondu

Lokalita	Způsob využití	Celkový zábor	Zábor dle jednotlivých kultur						Zábor ZPF podle třídy ochrany					PUPFL	
			orná půda	chmel	vinice	zahrady	sady	Trav.por	I.	II.	III.	IV.	V.		
A1	Venkov.bydlení v RD	1,062	1,062										1,062		
A2	Venkov.bydlení v RD	1,461	1,461							1,461					
A3	Venkov.bydlení v RD	0,81	0,323						0,487				0,323		
A5	Venkov.bydlení v RD	0,275	0,275							0,275					
A6	Venkov.bydlení v RD	1,09	1,09							1,09					
A7	Venkov.bydlení v RD	0,814	0,814							0,814					
A8	Venkov.bydlení v RD	0,172	0,172											0,172	
Plocha bydlení celkem		5,684	5,684						0,487	3,963			1,062	0,172	
D1	Veřejná infrastruktura	0,384	0,384							0,384					
F1	Vědeckotechnický park	1,033				0,042			0,368	0,368				0,042	PUPFL 0,623
Plocha občan. vybavení celkem		1,417	0,384			0,042			0,368	0,368	0,384			0,042	
B1	Veřejná zeleň, parky	0,447	0,447								0,447				
Plochy veřejných prostr.celkem		0,447	0,447								0,447				
T1	Inž.sítě a zařízení	0,155	0,102								0,102				
T2	Silniční doprava	0,2	0,053								0,2				
Plochy tech.infratraktury celkem		0,355	0,355								0,355				
C1	Areál zeměděl.výroby	0,326	0,326							0,326					
Plochy smíšené výrobní celkem		0,326	0,326							0,326					
Zábor celkem		8,229	7,025			0,042			0,368	0,855	5,475		1,062	0,214	
Zábor ZPF celkem									7,606						0,623

Celkový zábor ploch dle návrhu je 8,229 ha. Z celkového záboru je zábor PPUPFL 0,623 ha. Prestavbová lokalita A4 je v zastavěném území – nevýmá se. Plochy Z1, Z2, Z4, jsou navržené plochy zahrad – nevýmá se. **Celkový zábor ZPF je tedy 7,606 ha.**

ÚSES

VÝTAH Z TABULKOVÉ ČÁSTI LOKÁLNÍHO SES PRO K.Ú. PŘELÍC

Označení prvků je převzato ze zpracovaného ÚSES (Ústav ekologie krajiny AV ČR).

EV.č. 647

K.ú. Přelíc, Řisuty

Název : biokoridor cca 1,5 km SZ Přelíce

Ekologický význam: EVLS

Biogeografický význam: lokální biokoridor

Kultura: ostatní plocha, les

Management současný: les kulturní, bez hospodaření, z větší části zanedbaný, extenzivní údržba

Management navrhovaný: vhodným hospodařením uchovat druhovou pestrost přirozené bylinné vegetace (extenzivní hospodaření, údržba).

V jižní části (spojnice k č. 648) založit nový biokoridor – vymezit pruh šířky 20 m, ve kterém vhodnou údržbou (selektivní kosení, pastva, prořezávka, narušení půdního pohybu) umožní rozvoj přirozené náletové bylinné a dřevinné vegetace

Ekotop a biota: bylinná vegetace, křovinná a stromové nálety podél úvozové polní cesty. Keře: bez černý, hloh, stromy – dub, lípa, modřín, borovice

EV.č. 648

K.ú. Přelíc

Název: biocentrum na Drneckém potoce při Z okraji Přelíce

Ekologický význam: EVKP

Biogeografický význam: lokální biocentrum

Kultura: ostatní plocha, les, pole, louka, vod. plocha

Management současný: les kulturní, bez hospodaření, z větší části zanedbaný

Management navrhovaný: vymezit plochu 3-5 ha, ve které vhodné hospodaření (extenzivní údržba, respektování přirozených náletů, výsadba stanovištně vhodných dřevin, selektivní kosení) umožní rozvoj přirozené bylinné a dřevinné vegetace.

Ekotop a biota: úzký lem ruderální entrof. vegetace podél regulovaného toku, ojedinele ovocná výsadba, nálety keřů a stromů, flora běžné druhy těchto stanovišť

EV.č. 649
k.ú. Přelice, Smečno
Název: biokoridor Z, JZ a J od Přelice
Ekologický význam: EVLS
Biogeografický význam: lokální biokoridor
Kultura: ostatní plocha, les, pole, louka, vod. plocha
Management současný: dito
Management navrhovaný: lesní části – vymežit pruh šířky 15-20m, ve kterém postupným upřednostňováním přirozených náletů umožnit přirozený vývoj bylinného a dřevinného patra, dále jen občasná údržba vzniklého pásu.
Potok – vymežit pruh šířky min. 25 m podle charakteru a šířky nivy, ve kterém vhodným hospodařením (sečení, resp. přirozených náletů, event. výsadba stanovištné vhodných dřevin) dojde ke vzniku pásu či lemu tvořeným dřevinami a lučními společenstvy.
Sady – vhodným hospodařením uchovat druhovou pestrost přirozené bylinné vegetace (extenzivní hospodaření, údržba)
Pole – na vymezené ploše upustit od hospodaření, dále občasnou selektivní údržbou (kosení, pastva, narušení půdního pohybu, event. výsadba stanovištné vhodných dřev – listnatých) umožnit rozvoj spontánní bylinné a dřevinné vegetace, perspektivní vývoj k lesnímu společenstvu.
Ekotop a biota: bylinná, křovitá a stromová náletová vegetace mezi a roztroušenou ovocnou výsadbou podél cesty. Soustava lesíku a bývalého sadu. Dřeviny: borovice, modřín, nálety břízy, osiky, klem.
Šternberský potok JZ Přelice: lem byl entrof. vegetace, nesouvislé mladší nálety stromů.

EV. č. 73
k.ú. Přelice
Název: Šternberský potok SV od Přelice
Ekologický význam: EVLS
Biogeografický význam: lokální biokoridor
Kultura: ostatní plocha, vodní plocha
Management současný: občasná údržba
Management navrhovaný: vhodným hospodařením upřednostnit a podporovat význam a charakter toku v krajině (lem luk, dřevitý lem, vlastní tok).
Ekotop a biota: užití lem bylinné vegetace a ojedinělé nálety keřové a stromové vegetace při regulovaném potoku. Flora: bez druhů, rákos, kopriva, omít, klen, olše, vrby.

Interakční prvky

Evid. č.: 66
Název: Šternberský potok JZ Přelice
Ekologický význam: EVLS
Ekologická stabilita: 4 - 5
Kultura: les, louka, vodní plocha
Management současný: bez hospodaření
Management navrhovaný: vhodným hospodařením upřednostnit a podporovat význam a charakter toku v krajině (lem luk, dřevitý lem, vlastní tok)
Ekotop a biota: lem eutrofní mezohygrof. vegetace, nesouvislé mladší nálety stromů a keřů podél upraveného toku, drobný náletový lesík na opuštěných vlhkých loukách

Evid. č.: 68
Název: třešňový sad a mez VJV Přelice
Ekologický význam: EVKP
Ekologická stabilita: 3
Kultura: ostatní plocha
Management současný: extenzivní hospodaření
Management navrhovaný: vhodným hospodařením uchovat druhovou pestrost přirozené bylinné vegetace (extenzivní hospodaření, údržba), náletové lesíky ponechat přirozenému vývoji
Ekotop a biota: extenzivní trávníky, nálety křovin a stromů v prostoru starého třešňového sadu, nálety křovin na mezi - růže, trnka, hloh, borovice, bříza, osika

Evid. č. 70
Název: mez podél sezonní vodoteče JV Přelice
Ekologický význam: EVLS
Ekologická stabilita: 3
Kultura: ostatní plocha
Management současný: z větší části zanedbáno
Management navrhovaný: pracovat v extenzivní údržbě
Ekotop a biota: dřeviny růže, bříza, olše, jasan, borovice, klen mezotrof. až mezohydrogrfy. bylin, nálet dřev. vegetace meze a sezonní vodoteče

Evid.č. 75
Název: ovocné stromořadí S Přelice
Ekologický význam: EVLS
Ekologická stabilita: 2
Kultura: ostatní plocha
Management současný: silniční údržba
Management navrhovaný: pokračovat v extenzivní údržbě
Ekotop a biota: nesouvislé ovocné výsadby (jablono, švestka, třešeň), nálet keřové vegetace

Evid.č. 516
Název: úvozová cesta Přelice - Šternberk
Ekologický význam: EVLS
Ekologická stabilita: 3
Kultura : ostatní plocha
Management současný: místy občasná údržba
Management navrhovaný: vhodným hospodařením uchovat druhovou pestrost přirozených bylin a dřevinné vegetace
Ekotop a biota: bylinná, křovitá a stromová náletová vegetace mezi s roztroušenou ovocnou výsadbou podél cesty

Evid.č. 524
Název: mez při běhu Drneckého potoka
Ekologický význam: EVLS
Ekologická stabilita: 3
Kultura: ostatní plocha
Management současný: občasná údržba
Management navrhovaný: vhodným hospodařením uchovat druhovou pestrost přirozených bylin a dřevinné vegetace
Ekotop a biota: bylinná mezotrofní, keřová vegetace a nesouvislé ovocné výsadby růže šípová, bez černý, trnka, ovocné stromy - ořešák, třešeň, švestka

OCHRANNÁ PÁSMA

Památkové objekty

Chráněný objekt nemá vymezeno ochranné pásmo. Platí zde proto obecná povinnost schválení stavebních zásahů orgány památkové péče, které se týkají vlastních objektů, nebo objektů v okolí.

Přírodní park „Džbán“

Aktivita v přírodním parku musí být odsouhlasena příslušnými orgány, případně projednána jako výjimka.

Komunikace

Silnice II. a III. tř. - 15 m od kraje vozovky
Ochranné pásmo neplatí v zastavěném území obce.

Vodárenské zdroje

Rozsah ochrany je dán hranicí pásma hygienické ochrany (PHO), která je stanovena vodozodopodářskou mapou. Pro zdroj vody v obci (PHO1) je navrženo ochranné pásmo 10x10m s oplocením

Vodoteče

6m nezastavěný pruh po obou stranách vodoteče.

Les

Ochranné pásmo je stanoveno na 50 m od okraje lesa.

Hřbitov

100 m od hrany hřbitova.

Měřické značky, body

Podle § 8 odst. 2 § 9 odst. 4 zák. č. 200/94 Sb. o zeměměřičství jsou chráněny měřické značky (body), signály a jiná zařízení. Správcem základního bodového pole je Zeměměřičský ústav Praha, podrobné bodové pole je ve správě územně příslušného katastrálního úřadu.

Zemědělské objekty

Pro stávající zemědělsky využívané objekty není stanoveno platné hygienické pásmo

Naleziště surovin

Do území zasahuje:

- chráněné ložiskové území CHLÚ 24420000 Řisuty u Slaného
- netěžené ložisko černého uhlí a keramických jílu B3 244200 Malíkovice – Řisuty
- výhradní ložisko černého uhlí B3 160700 Slaný

Poddolované území

Do katastru zasahuje poddolované území č. 1845 Studeněves

Investice do půdy:

Na plochách zemědělského půdního fondu jsou provedeny plošné meliorace - drenáže, navazující na recipienty nebo na odvodňovací řady - hlavní odvodňovací zařízení.

Přírodní limity:

VKP – významné krajinné prvky
EVL – evropsky významná lokalita
Přírodní park „Džbán“

Inženýrské sítě

Energetika – VN, VVN

Ochranná pásma jsou stanovena zákonem č. 222/94 Sb.

Nadzemní vedení: 1 - 35 kV ochr. pásmo 7 m,

U kabelových vedení všech druhů napětí do 110 kV (včetně ovládacích, signálních a sdělovacích) od krajního kabelu na každou stranu jeden metr.

Ochranné pásmo stanic je 20 m kolmo na obezděnou hranici objektu stanice.

Připravované vedení VVN – koridor o šíři 150m od plánované osy vedení.

Spoje

OP telekomunikačních kabelů. Pásma jsou stanovena zákonem o telekomunikacích. Pásmo chránící podzemní dálkový kabel je 2 - 3 m, hloubka 3 m.

Vodovod

Ochranné pásmo hlavních řádů je 5 m od osy vedení. Tato plocha musí být volně přístupná pro mechanizaci.

Plyn

Ochranná pásma jsou stanovena plynárenským zákonem (§31):

U středotlakých plynovodů a přípojek 10 m od na každou stranu od osy potrubí

U vysokotlakých plynovodů do průměru 300 mm 20 m od osy potrubí

U vysokotlakých plynovodů nad průměr 300 mm 50 m od osy potrubí

E) Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek s odůvodněním (zprac.poživatel)**E1) Námitky a připomínky k řádnému veřejnému projednání**

Poživatel veřejně projednal upravený a posouzený návrh územního plánu podle § 52 odst. 1 stavebního zákona a obdržel do skončení lhůty dne 30.03.2013 v souladu s § 52 odst. 2, 3 stavebního zákona několik námitek a připomínek.

Námitky a připomínky jsou pro větší názornost uvedeny v důsledném přepisu.

1a - námitka

MUDr.Michala Červená Šulcová, DiS, Přelíc 25, 273 05 Smečno (vlastník pozemku p.č.319/1 KN k.ú.Přelíc), podáno 15.03.2013 pod č.j.14258/13.

Doslovné znění námítky:

Nesouhlas s vyloučením mého pozemku A6 z územního plánu obce Přelíc.

Jako vlastník pozemku parc.č. 319/1 v k.ú. Přelíc, obec Přelíc (zapsáno na LV č.95 pro obec a k.ú. Přelíc) tímto podávám proti návrhu územního plánu Přelíc následující námitku.

V rámci návrhů podávaných občany obce v souvislosti s přípravou nového územního plánu, jsem požádala o zařazení mého pozemku parc.č.319/1 v k.ú.Přelíc do zastavitelných ploch s funkčním využitím pro výstavbu rodinnými domy. Dotčený orgán Městský úřad Slaný, odbor životního prostředí, vznesl v průběhu pořizování proti zařazení mého pozemku připomínku (pod č.j.ŽP 25965/2011), že s využitím této lokality (původně označené jako A6) pro zástavbu nesouhlasí s tímto odůvodněním: „Důvodem je ochrana krajinného rázu (zákonné odůvodnění viz výše),,.. Poznámka „viz výše,, pak odkazuje na odůvodnění, dle kterého by takto navrženou výstavbou došlo k rozšiřování zástavby do volné krajiny a tím k negativnímu zásahu do krajinného rázu, což je v rozporu s § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, který krajinný ráz chrání. S uvedeným závěrem dotčeného orgánu se nelze ztotožnit, neboť vydané stanovisko neobsahuje v podstatě žádné odůvodnění. Závěr, že rozšiřováním zástavby do volné krajiny dochází vždy k negativnímu zásahu do krajinného rázu, by vyloučil rozšiřování jakýchkoli zastavitelných ploch nad rámec současně zastavěného území obce. Podle stejného přístupu by pak všechny nově navržené plochy bylo možno považovat za zásah do krajinného rázu. Stanovisko dotčeného orgánu, pokud je k němu při tvorbě územního plánu přihlíženo jako k závaznému podkladu, musí být rádně a dostatečně odůvodněno, aby bylo přezkoumatelné a musí splňovat alespoň základní náležitosti dle správního řádu. S ohledem absence těchto základních náležitostí správního aktu namítám, že k vyřazení mého pozemku ze zastavitelných ploch dle původního návrhu došlo na základě nezákonného a zároveň i věcně nesprávného stanoviska dotčeného orgánu.

Po řešení rozporu tajemníkem MěÚ č.j. 3075/2012/Ks ze dne 19.3.2012 jsem svůj původní návrh na zahrnutí celého pozemku p.č. 319/1 v k.ú. Přelíc omezila jak plošně (z celkové rozlohy 6629 m² na výměru odpovídající cca 2 stavebním parcelám), tak i umístěním, aby vymezená část nezasahovala do lokálního biokoridoru ani nenarušovala ráz krajiny. Vzhledem k této skutečnosti proto považuji za vyřazení mého požadavku za diskriminační, když při porovnání s ostatními nově zařazenými zastavitelnými plochami je zřejmé, že řada z nich zasahuje do krajinného rázu způsobem značně větším. V některých případech se dokonce jedná o odložené plochy, které vůbec nenavazují na přirozené centrum obce (např. plochy F1 a A4). V návrhu územního plánu pak zůstala i plocha A5 určená pro stavbu třech rodinných domů, která má z hlediska polohy (zásah do krajinného rázu, návaznost na zastavěné území obce, zajištěný přístup pro komunikaci) podmínky zcela srovnatelné jako mnou navržené území.

Odůvodnění námítky:

Stanovisko dotčeného orgánu musí být řádně a dostatečně odůvodněno, aby bylo přezkoumatelné a musí splňovat základní náležitosti dle správního řádu.

Svůj původní návrh na zahrnutí celého pozemku p.č.319/1 v k.ú. Přelíc, jsem omezila plošně, umístěním, aby vymezená část nezasahovala do lokálního biokoridoru (= cesta+mez), ani nenarušovala ráz krajiny.

Vzhledem k výše uvedeným důvodům proto žádám, aby bylo při veřejném projednání návrhu územního plánu Přelíc přihlédnuto k mé námitce a mnou vyznačená plocha na přiloženém záznamu katastrální mapy, tj. část pozemku p.č.319/1 v k.ú.Přelíc odpovídající 2 stavebním parcelám pro výstavbu rodinných domů, byla znovu zahrnuta do zastavitelných ploch.

Rozhodnutí ZO: Námitka se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek DO a cílů a úkolů územního plánování a dospěli k závěru:

Původní lokalita A 6 byla po společném jednání vyloučena na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánů - odboru životního prostředí Slaný – orgánu ochrany přírody a krajiny č.j. ŽP25965/2011 ze dne 8.8.2011, z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Dalším limitem byl průběh biokoridoru. Stanovisko splňovalo všechny náležitosti jemu uložené Správním řádem a neobsahovalo žádné věcné nesprávnosti. Rozpor, který byl řešen pouze v rámci Městského úřadu, byl v zápatí anulován, neboť zastupitelstvo obce po zjištění skutečností, které se vztahovaly k osobě určeného zastupitele, zvolilo novou určenou osobu a přehodnotilo svůj názor ke stanoviskům dotčeného orgánu – OŽP Slaný. Návrh územního plánu byl tedy upraven v souladu se stanovisky DO.

K řádnému veřejnému projednání podalo několik občanů, ale i sama obec podnět ke zmenšení rozsáhlé lokality A1 a snížení zastavitelnosti rozvojové lokality A4. Těmto námitkám obec vyhověla, proto se zmenšil navrhovaný zábor ZPF a snížil se počet domů, který bude moci být v obci realizován. Vlastník, MUDr.Červená, doložila ke svému požadavku výkres, který zobrazuje plochu A 6 redukovanou a vhodněji umístěnou mimo biokoridor. Požadavek vlastníka je na plochu cca 1600m – pro dva rodinné domy, které by byly umístěny na jižní hranici požadovaného pozemku přiléhající k pozemku p.č.644 KN k.ú.Přelíc – ostatní plocha – ostatní komunikace ve vlastnictví obce. Dotčený orgán (OŽP Slaný), který původně požadoval vyřazení pozemku, souhlasí, neboť oproti původnímu návrhu bylo zvoleno vhodnější prostorové uspořádání s příznivější lokalizací i mimo průběh lokálního biokoridoru - ÚSES.

1b - připomínka

MUDr.Michala Červená Šulcová, DiS, Přelíc 25, 273 05 Smečno (obyvatelka obce Přelíc), podáno 15.03.2013 pod č..j.14258/13.

Doslovné znění připomínky:

Nesouhlas se zařazením lokality A 4 do územního plánu obce Přelíc.

Odůvodnění připomínky:

V zásadě nesouhlasím se zahrnutím lokality A 4 do územního plánu obce. Jednalo by se o vytvoření nové osady mimo stávající území obce, což by bylo v rozporu se všemi zásadami urbanistického rozvoje. Zásah do krajinného rázu lokality A 4 je tímto nesrovnatelný se změnou, kterou by vyvolalo rozšíření zastavitelné plochy mnou navržené lokality A 6.

Rozhodnutí ZO: Připomínka se zamítá.

Odůvodnění:

Námitka navrhovatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nespĺňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námitku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Plochu A 4 nelze zcela vyřadit z návrhu územního plánu, protože se nejedná o novou rozvojovou lokalitu, ale o plochu přestavby v již zastavěném území. „Odráženosť území“, je dána způsobem jejího vzniku a původním využitím. Jedná se o bývalý vojenský areál, který vlastní společnost, jež si dala požadavek do územního plánu, aby byl areál určen pro výstavbu RD, obec tento požadavek podpořila. Na základě připomínky a námitek k řádnému veřejnému projednání byly pro plochu A 4 stanoveny upřesňující požadavky pro podmínky využití ploch s rozdílným využitím. Plocha bývalého vojenského areálu je natolik specifická, že vznik „satelitu“, s rozsáhlou výstavbou, ani změna funkce například na výrobu a skladování by pro obec neměly pozitivní dopad. Podmínkami pro využití území byl stanoven požadovaný maximální počet RD a být v souladu s potřebami na rozvoj v obci. Vzhledem k tomu, že úpravou ploch a podmínek využití území došlo k zásahu do práv třetích osob, proběhlo opakovaně veřejné projednávání, na kterém proti úpravě podmínek pro využití území nebyla podána námitka.

KÚSK ve svém stanovisku k předmětné ploše upozornil, že při umožnění nerušící výroby, nebo sportovního využití na rozsáhlé části plochy A4 je nutné zohlednit současně navržené využití pro venkovské bydlení, případně doplnit regulativy využití ploch. Při realizaci konkrétních záměrů je nutné vyžádat si vyjádření KÚSK, zda záměr podléhá posouzení dle zák.č.100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Skutečnost, že si občané nepřejí rozvoj v ploše, kterou je dnes nutné brát v potaz jako historicky zastavěné území, není možné uznat. Územní plán je z principu pořizován pro obec a musí brát do úvahy stav v území, který je skutečný. Orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu i jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Pro realizaci případné asanace areálů, které dnes již neplní svůj účel, je zapotřebí ochota investora (vlastníka) situaci řešit a jeho finanční možnosti.

2 - připomínka

Marek Prošek, Přelíc 1, 273 05 Smečno (obyvatel obce Přelíc), podáno 15.03.2013 pod č.j.14292/13

Doslovné znění připomínky:

A 4 – coby vlastníci sousedních pozemků bezprostředně souvisejících s touto lokalitou nesouhlasím s jejím zařazením do ÚP jako lokalitu s výstavbou objektů bydlení.

Odůvodnění připomínky:

Objekt není zasílován (plyn, kanalizace) a toto bude muset být provedeno násilným způsobem, protože kvůli svým sporům s p. Žízalou nikdy nedám souhlas se vstupem na mé pozemky a neumožním vklad věcného břemene. Objekty bydlení dále naruší zemědělskou výrobu, protože vytvořením této nové vesnice nenavazující na původní dojde k dalšímu znečištění odpadky a polním krádežím.

Rozhodnutí ZO: Připomínka se zamítá.

Odůvodnění:

Námítka navrhovatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nesplňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námítku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Plochu A 4 nelze zcela vyřadit z návrhu územního plánu, protože se nejedná o novou rozvojovou lokalitu, ale o plochu přestavby v již zastavěném území. „Odrážení území, je dána způsobem jejího vzniku a původním využitím. Jedná se o bývalý vojenský areál, který vlastní společnost, jež si dala požadavek do územního plánu, aby byl areál určen pro výstavbu RD, obec tento požadavek podpořila. Na základě připomínek a námitek k řádnému veřejnému projednávání byly pro plochu A 4 stanoveny upřesňující požadavky pro podmínky využití ploch s rozdílným využitím. Plocha bývalého vojenského areálu je natolik specifická, že vznik „satelitu“, s rozsáhlou výstavbou, ani změna funkce například na výrobu a skladování by pro obec neměly pozitivní dopad. Podmínkami pro využití území byl stanoven požadovaný maximální počet RD a bytů v souladu s potřebami na rozvoj v obci. Vzhledem k tomu, že úpravou ploch a podmínek využití území došlo k zásahu do práv třetích osob, proběhlo opakované veřejné projednávání, na kterém proti úpravě podmínek pro využití území nebyla podána námítka. KÚSK ve svém stanovisku k předmětné ploše upozornil, že při umožnění neruší výroby, nebo sportovního využití na rozsáhlé části plochy A4 je nutné zohlednit současné navržené využití pro venkovské bydlení, případně doplnit regulativy využití ploch. Při realizaci konkrétních záměrů je nutné vyžádat si vyjádření KÚSK, zda záměr podléhá posouzení dle zák.č.100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Územní plánování neřeší osobní spory, ani vlastnické vztahy. Nemá prostředky k předcházení vandalismu ani kriminality. Využívání brownfieldů je navíc prioritou danou již Politikou územního rozvoje, která stanoví prvotní zásady v územním plánování. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

3a - námítka

Marek Prošek, Přelíc 1, 273 05 Smečno (vlastník pozemku pozemku p.č. 550/1), podáno 15.03.2013 pod č.j.14294/13

Doslovné znění námítky:

A 1 – bezdůvodně vyřazení 8 parcel (č.kat.550) z návrhu ÚP. Nebylo náležité zdůvodnění – žádám zařadit.

Odůvodnění námítky:

Vyřazení těchto 8 parcel bylo učiněno bezdůvodně, protože rozhodnutí orgánu ochrany krajiny nebylo řádně odůvodněno a pouhé dovolávání se formulace „ochrana krajinného rázu“ je pouze prázdné klišé, jehož zneužíváním zástupce tohoto orgánu pi.Möstlová řeší osobní spory.

Zdůvodnění by mělo být konkrétní, uchopitelné a spravedlivé, které má oporu v zákonosti, nikoli v subjektivním vnímání zlovolné pracovnice. Uvedená lokalita neobsahuje žádný významný krajinný prvek nebo kulturní dominantu krajiny, ani není součástí chráněného území. Ovlivnění krajinného rázu je pouze místní a to především tou zástavbou, kterou ÚP předpokládá schválit.

Z závěru uvádím, že téměř veškeré pozemky katastru Přelíce obhospodařují a mohou tedy prohlásit, že tyto pozemky patří bonitně k průměrným až podprůměrným. Dále uvádím, že má rodina má v Přelici 300 letě kořeny a celou dobu se v selském stavu podílela na tvorbě krajiny. Jsem přesvědčen, že vím lépe než pi.Möstlová, co je pro vesnici s níž spojuji osud své rodiny dobré.

Rozhodnutí ZO: Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námítku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek DO a cílů a úkolů územního plánování a dospěli k závěru:

Plocha A1 byla zmenšena v průběhu projednávání Návrhu ÚP na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánů - odboru životního prostředí Slaný – orgánu ochrany přírody a krajiny č.j. ŽP25965/2011 ze dne 8.8.2011, která plochy požadované podatelem vyloučila z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a přílišného zásahu do volné krajiny. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítka a vztahy v krajině.

V k.ú.Přelíc se nachází místo krajinného rázu – Kladensko/ Džbánsko – dle vypracovaného vyhodnocení KR Středočeského kraje, který zpracoval Atelier V – Ing.arch.Ivan Vorel.

Místo krajinného rázu je část krajiny relativně homogenní z hlediska přírodních, kulturních a historických charakteristik a výskytu estetických a přírodních hodnot, které odlišují místo krajinného rázu od jiných míst krajinného rázu. Je nejmenším hodnoceným prostorem; jedná se zpravidla o vizuálně vymezený krajinný prostor (konkávní nebo konvexní), který je pohledově spojitý z většiny pozorovacích stanovišť, nebo o území typické díky své výrazné charakterové odlišnosti.

K umístování a povolování staveb a k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Ochrana krajinného rázu se týká nejen území s jeho zvýšenými hodnotami (zvláště chráněná území a přírodní parky), ale i ostatní krajiny.

Po úpravě návrhu ÚP dle stanovisek dotčených orgánů byly v dalším průběhu pořizování územního plánu Přelíc projednávány rozvojové plochy s menším zábohem ZPF. Vzhledem k velikosti obce a průběžnému rozvoji, není odůvodnitelné opětovné rozšíření záboru ZPF. Zástavbou pozemku p.č. 550/1 PK by navíc došlo k výstavbě ve volné krajině, což je v přímém rozporu i s úkoly a cíli územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona v platném znění a zákonem č. 114/1992 Sb. Předmětný pozemek se nachází ve volné krajině zcela odtržen od sídla (vytýčená část pozemku – viz obrazová příloha námítky).

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem zvážili negativní stanovisko DO a s ohledem k jeho obsahu vyhodnotili, že zachování a ochrana nezastavěné krajiny jakožto podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, která má být územním plánem rozvíjena jako přírodní dědictví a také kulturní, civilizační a archeologické hodnoty v území, jenž jsou veřejným zájmem, převládají nad zájmem soukromým, kterým je plocha pro bydlení. V žádném případě se nejedná o stanovení ochrany jediné lokality, ale o odborný názor, při kterém nedošlo k libovůli ze strany projektanta, pořizovatele, ani dotčeného orgánu. Dotčený orgán nevyloučil pozemek podatele na základě žádné osobní averze nebo zlovolně, ale protože musí v souladu se zákonem postupovat při hodnocení ochrany krajiny dle platné legislativy.

3b - námítka

Marek Prošek, Přelíc 1, 273 05 Smečno (vlastník pozemků p.č.68 PK (dle KN je to p.č. 619 a 618 PK)), podáno 15.03.2013 pod č.j.14294/13

Doslovné znění námítky:

A 2 – žádám změnu zahrad na obytnou zástavbu.

Odůvodnění námítky:

Při plánování zástavby bylo opět postupováno tak, aby těsně před mým pozemkem byl plán zástavby ukončen stejně jako v případě A1. Do této vzniklé neobdělávané proluky byly tedy naplánovány zahrady, které nepotřebují a při zemědělské výrobě nikdy nebudou mít čas se o ně starat. Výsledkem tedy je, že část pozemku, který obhospodařuji, zůstane ladem, což pro zmíněný zlovolný orgán je pravděpodobně lepší, jak mě umožnit mít pro své děti stavební parcely.

Rozhodnutí ZO: Námítka se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námítku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek DO a cílů a úkolů územního plánování a dospěli k závěru:

Pozemek p.č.68 PK (dle KN - p.č. 619 a 618 PK) je možné rozšířit i na navrhovanou plochu zahrad. Pozemek je prolukou mezi stávajícím zastavěným územím a návrhovou plochou pro bydlení venkovské A2, je přístupný z místní komunikace, nezasahuje do volné krajiny a je

limitován pouze průběhem nadzemního vedení elektrické energie 22 kV. Zařazením mezi plochy pro bydlení se vytvoří možnost oboustranné ucelené zástavby.

Problematika nezbytnosti záboru zemědělského půdního fondu je dána samotnou podstatou možnosti rozvoje obce. Po zmenšení lokality A1 se rozšířením rozvojové lokality A2 nedosáhne ani původně plánovaného záboru ZPF. Ochrana zemědělského půdního fondu je svěřena zákonem příslušnému orgánu ZPF, který se v dané věci vyjadřoval a návrh územního plánu je v souladu se stanoviskem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Návrh územního plánu, tak, jak byl projednáván při společném jednání, nevycházel z názoru dotčených orgánů, ale byl vytvořen na základě požadavků obce a odborného názoru zpracovatele. Nejednalo se o žádný projev libovůle nebo dokonce schválnosti, ale o odborný názor projektanta. Dotčený orgán nevyloučil pozemek podatele na základě žádné osobní averze nebo zlovůle, ale protože musí v souladu se zákonem postupovat při hodnocení záměrů a s tím spojenou ochranou krajiny dle platné legislativy.

3c - námitka

Marek Prošek, Přelíc 1, 273 05 Smečno (vlastník pozemků p.č.557/1, 558 KN), podáno 15.03.2013 pod č.j.14294/13

Doslovné znění námítky:

C1 – žádám zrušit.

Odůvodnění námítky:

Nesouhlasím s umístěním ploch rekreace na můj pozemek a žádám, aby tato plánovaná skutečnost byla z mého pozemku odstraněna.

Rozhodnutí ZO: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné námitce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se pořizuje pro obec. Cílem řešení územního plánu je vytvoření územně technických předpokladů pro rozvoj obce Přelíc. Plocha pro sport byla požadována v Zadání územního plánu, nevznikly však další podmínky, které by umožnily rozsáhlejší rozvoj obce, tak jak byl plánován i dále při společném jednání. Dotčené orgány požadovaly redukci ploch pro bydlení z důvodů ochrany krajinného rázu, obec sama trpí nedostatkem finančních prostředků pro vybudování technické infrastruktury – ČOV a kanalizace. Plochy pro bydlení byly značně omezeny a přízrůsobeny reálnému rozvoji obce, další výstavba infrastruktury a občanské vybavenosti není plánována, proto obec netrvá na vytvoření rozsáhlejších ploch pro sport.

3d - námitka

Marek Prošek, Přelíc 1, 273 05 Smečno (vlastník pozemku p.č.224/7 PK), podáno 15.03.2013 pod č.j.14294/13

Doslovné znění námítky:

D1 – žádám změnu na obytnou zástavbu.

Odůvodnění námítky:

Žádám, aby z mého pozemku byla odstraněna plocha D1 a tato plocha byla nahrazena sousední plochou A6. Žádám, aby současný plán zástavby občanskou vybaveností byl nahrazen obytnou zástavbou.

Shrnutí: Navržený plán je jasným důkazem zneužití pravomoci pí.Möstlové, se kterou mám osobní spory. Veškerá zástavba je plánovaná tak, aby se těsně vyhnula mým pozemkům a na ty, kterým se vyhnout nebylo možné, tak na ty byla ochotna umožnit jen plochy rekreace (C1), nebo zahrady(A2) a nebo občanskou vybavenost (D1). Přestože v katastru obce Přelíc a v přilehlých katastrech vlastním cca 270 ha pozemků, nebylo mi umožněno získat 8 stavebních parcel pro mých 6 dětí a dva firemní domky pro mé dva zaměstnance a jejich rodiny. Jsem si vědom, že nejtěžší bude pro mne obhájit lokalitu A1, protože pí.Möstlová ví, že coby místní zemědělec znám půdní úrodnost všech dotčených pozemků a zástavba lokality A1 by mne bolela nejméně. Věřím však ve spravedlivé posouzení a ochranu vlastnických práv, která tento územní plán poškozují.

Rozhodnutí ZO: Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné námitce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se pořizuje pro obec. Cílem řešení územního plánu je vytvoření územně technických předpokladů pro rozvoj obce Přelíc. Plocha pro občanské vybavení byla požadována v Zadání územního plánu. V návrhu ÚP byla pro společné jednání zakreslena v rozsahu, který není pro současně uvažovaný rozvoj obce přiměřený (po zmenšení rozvojových ploch po společném jednání), proto obec navrhuje zmenšit plochu pro občanské vybavení přibližně na 1/3 plochy a situovat tyto plochy při komunikaci III/23638. Zbývající část původní plochy pro občanské vybavení připojit k lokalitě A 6 – pro bydlení venkovské. Vzhledem k tomu, že nedojde k novému záboru půdního fondu oproti současnému stavu v návrhu ÚP, který byl již projednáván s dotčenými orgány a plochy pro občanské vybavení nebudou zcela zrušeny, je možné tento požadavek schválit.

Řešení územního plánu není vedeno žádnou libovůlí, ani zlovůlí. Základní koncepci obce stanoví urbanista na základě odborného názoru a po konzultacích s obcí, kdy společně zhodnotí potřeby obce na další rozvoj jak v otázkách bydlení, tak v potřebě řešení občanské vybavenosti.

Dotčený orgán se nepodílí na přípravě koncepce, pouze tuto koncepci prověří z hlediska jím chráněných zájmů v území a vyhodnotí, kde by koncepce výstavby a rozvoje mohla jím chráněné zájmy ohrozit. Nepostupuje zde na základě osobního názoru, či sporů, ale v rámci zákona. Dotčené orgány, které hájí veřejný zájem uplatňováním stanovisek, zajišťují tedy ochranu nezastavěného území. Navrhované zastavitelné plochy navazující na zastavěné území, jsou navrhovány tak, aby co nejméně byl narušen krajinný ráz místa. Nejsou navrhovány zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině. Ochrana nezastavěného území je garantována pořízením územního plánu. Návrh ÚP ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.

Vlastnictví půdy nezakládá zákonný nárok na to, aby pozemky byly zastavitelné. Zastavitelnost pozemků se odvíjí od splnění řady podmínek.

Zařazením pozemků do zastavitelných, případně nezastavitelných ploch se nijak nepoškozují vlastnická práva, neboť pozemky je možné i nadále využívat stejným způsobem, jakým byl užívány dosud. Územní plán neřeší vlastnické vztahy jako takové, stanoví koncepci rozvoje území a ochrany jeho přírodních a kulturních hodnot.

Ustanovení § 18 odst.4 stavebního zákona zakotvuje jednak zásadu vyvažování všech zájmů při plánování v území, jednak zdůrazňuje potřebnou ochranu dosud nezastavěného území. Stanoví že „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví atd. 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.

4 - námitka

Marek Prošek, Přelíc 1, 273 05 Smečno (vlastník zemědělsky obhospodařovaných pozemků v k.ú. Přelíc), podáno 15.03.2013 pod č.j.14295/13

Doslovné znění námítky:

Žádám o zahrnutí do ÚP plochu pro zemědělskou výrobu. Jedná se o zemědělskou vybavenost. Skládá se z čističky a sušičky obilovin a jejich uskladnění v silech válcovitého tvaru + manipulační sklad. Nutné je umístění mimo zástavbu kvůli zvýšené prašnosti a hlučnosti. Zábor je přibližně 50 x 50 m , cca 0,25 ha.

Odůvodnění námítky:

Vlastník po výzvě k odstranění nedostatků podané námitky při osobní návštěvě vysvětlil, že plochu je zapotřebí situovat mimo zastavěné území obce vzhledem ke zvýšené hluchosti a prašnosti při provozu čistírny obilí. Vlastník předložil ke zvážení 4 varianty dle příl.č.2 – v severní části k.ú. Přelíc, v okolí lokality A 4. U všech variant, kromě čtvrté, je bezproblémové napojení na elektřinu i vodu.

Rozhodnutí ZO: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek DO a cílů a úkolů územního plánování a dospěli k závěru:

Podnikatelský záměr tohoto druhu je v oblasti s velkou nezaměstnaností a silnou vyjíždkou za zaměstnáním mimo obec prospěšný. Umožněním vzniku ploch pro zemědělskou výrobu dojde k podpoře podnikání, mohou vzniknout nová pracovní místa, dojde k dalšímu rozvoji zemědělství. Umístění plochy mimo zastavěné území je logické, vzhledem k možnosti rušivých účinků, které by mohly negativně působit na pohodu bydlení. Oslovené dotčené orgány se záměrem projeví souhlas, Orgán ochrany přírody OŽP MěÚ Slaný doporučil variantu č.4 z důvodu předpokládaného nejnižšího negativního vlivu na krajinný ráz (plocha č.4 - nevystupuje nad horizont). Zastavěná plocha na těchto pozemcích by dle požadavku vlastníka neměla přesáhnout cca 2-3 tisíce m². Krajský úřad Středočeského kraje ve svém koordinovaném stanovisku sdělil, že plochu zemědělské výroby je nutné umístit s ohledem na využití blízké plochy A4 určené pro bydlení a stanovit takové regulativy, které negativně neovlivní pohodu bydlení a zdraví obyvatel v budoucích RD . Při realizaci záměru je nutné vyžádat si vyjádření KÚSK, zda záměr podléhá posouzení dle zák.č.100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zvoleným řešením vzniká nový zábor zemědělského půdního fondu, tato skutečnost je však dána samotnou podstatou možnosti rozvoje obce. Zábor je odůvodnitelný i z toho hlediska, že v obci dochází k jedinému záboru pro jiný účel než pro bydlení. Ochrana zemědělského půdního fondu je svěřena zákonem příslušnému orgánu ZPF, který se v dané věci vyjadřoval a návrh územního plánu je v souladu se stanovisky orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

5a - připomínka

Mgr. Ivana Kaňková, Václava Rabase 856, 272 01 Kladno (obyvatelka Přelíce), podáno 18.03.2013 pod č.j.14607/13

Doslovné znění připomínky:

Připomínka se týká problematiky zástavby bývalé vojenské hlásky, lokality označené v návrhu ÚP obce Přelíc (dále jen návrh) A 4.

Odůvodnění připomínky:

- 1) Lokalita A 4 není organicky spjata s historickým jádrem obce a je o něho zcela izolována.
- 2) Zástavba areálu RD by představovala zásadní narušení přirozeného rozvoje obce v následujících letech.
- 3) Značná rozloha této lokality odčerpává možnost využití stavebních parcel v intravilánu obce, což je v rozporu s bodem 1B Návrhu a v příkrm rozporu s představou navrhovatele o zrušení „rozeklané“, zástavby obce.
- 4) Zamítnutí navržených pozemků pro zástavbu v intravilánu bylo argumentováno jejich nevhodnou lokalizací vzhledem k přirozenému charakteru krajiny. Zástavbu lokality A 4 lze z tohoto pohledu jen stěží pokládat za více vyhovující.
- 5) Je zřejmé, že s lokalitou A 4 je nutné v obci počítat. Jistě by se však našlo pro území extravilánu i pro rozvoj obce vhodnější využití, např.k činnostem, které by méně narušily ráz krajiny, nepřinášely estetickou ani ekologickou zátěž a mohly by zajistit pracovní příležitosti pro občany obce i okolí (zminěno v 1C A4 Návrhu).

Rozhodnutí ZO: připomínka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek DO a cílů a úkolů územního plánování a dospěli k závěru:

Plochu A 4 nelze zcela vyřadit z návrhu územního plánu, protože se nejedná o novou rozvojovou lokalitu, ale o plochu přestavby v již zastavěném území. „Odrážnost území“, je dána způsobem jejího vzniku a původním využitím. Jedná se o bývalý vojenský areál, který vlastní společnost, jež si dala požadavek do územního plánu, aby byl areál určen pro výstavbu RD, obec tento požadavek podpořila. Na základě připomínek a námitek k veřejnému projednávání byly pro plochu A 4 stanoveny upřesňující požadavky pro podmínky využití ploch s rozdílným využitím. Plocha bývalého vojenského areálu je natolik specifická, že vznik „satelitu“, s rozsáhlou výstavbou ani změna funkce například na výrobu a skladování by pro obec neměly pozitivní dopad. Podmínkami pro využití území byl stanoven požadovaný maximální počet RD a bytů v souladu s potřebami na rozvoj v obci. Vzhledem k tomu, že úpravou ploch a podmínek využití území došlo k zásahu do práv třetích osob, proběhlo opakovaně veřejné projednávání, na kterém proti úpravě podmínek pro využití území nebyla podána námitka.

KÚSK ve svém stanovisku k předmětné ploše upozornil, že při umožnění nerušící výroby, nebo sportovního využití na rozsáhlé části plochy A4 je nutné zohlednit současně navržené využití pro venkovské bydlení, případně doplnit regulativy využití ploch. Při realizaci konkrétních záměrů je nutné vyžádat si vyjádření KÚSK, zda záměr podléhá posouzení dle zák.č.100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

K odůvodnění námitky podatelky je nutno dále konstatovat, že pozemky v „intravilánu“, tedy zastavěném území obce zůstávají zastavitelné.

Pozemky, které byly v Návrhu ÚP projednávány a nacházejí se za hranici zastavěného území, měly status pozemků nezastavitelných pozemků. Možnost jejich využití pro výstavbu byla řádně posouzena dotčenými orgány a na základě jejich stanovisek byl Návrh ÚP upravován. Územní plán nemůže být vydán, aniž by byl prověřen soulad s těmito stanovisky.

5b - námitka

Mgr. Ivana Kaňková, Václava Rabase 856, 272 01 Kladno (vlastník pozemku p.č.224/6 PK), podáno 18.03.2013 pod č.j.14607/13

Doslovné znění námitky:

Podání alternativního návrhu.

Odůvodnění námitky:

Vzhledem k navrhované výstavbě centra obce – lokality B 1, přilehlé infrastruktury D 1 a služeb E 1 předkládám k uvážení využití k zástavbě RD sousední pozemek (příp. jeho část), par.č.224/6 ZE, LV č.92, k.ú.Přelíc, který navazuje nejen na zmíněné lokality, ale i stávající zástavbu. Tato varianta se jeví jako logičtější pro plánované uzavření a zahuštění obce, nenarušuje přirozený ráz krajiny, ani nezasahuje do chráněné oblasti přírodního parku Džbán.

Rozhodnutí ZO: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné námitce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Rozvojové plochy navržené v návrhu územního plánu Přelíc jsou dostatečné, další zvětšování záboru půdního fondu není odůvodnitelné. I když po požadovaném zmenšení rozvojové lokality A1 a snížení zastavitelnosti rozvojové lokality A4, (v rámci požadavků, kterým obec vyhověla), došlo ke zmenšení záboru ZPF i počtu domů, který bude moci být v obci realizován, není tak rozsáhlé zvětšení zastavitelných ploch pro obec žádoucí. Ustanovení § 18 odst.4 stavebního zákona zakotvuje jednak zásadu vyvažování všech zájmů při plánování v území, jednak zdůrazňuje potřebnou ochranu dosud nezastavěného území. Stanoví že „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví atd. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují zvláště s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.

Pozemek navrhovaný podatelkou k zástavbě rodinnými domy může být v budoucnu prověřen pro tuto funkci, ale musí být doloženo řádné odůvodnění potřeby nových rozvojových ploch (§ 55 odst.4 stavebního zákona). Tato potřeba vzniká v území, kde jsou již prověřené plochy naplněny, případně se prokáže nemožnost jejich využití

6 - námitka

Mgr. Jan Bláha, Lodenice 58, 27 064 Mšecké Žehrovice

Ing. František Klika, Am.Suchého 2111, 272 01 Kladno

Pavel Klika, Veleslavínova 1191, 172 01 Kladno

(vlastníci) podáno 18.03.2013 pod č.j.14620/13

Doslovné znění námítky:

Nesouhlas s územním plánem v lokalitě A 1 – pozemek p.č.550/12 k.ú.Přelíc. V navrženém územním plánu je na pozemku p.č.550/12 zkrácena zastavitelnost území, náš požadavek je zastavitelnost celého pozemku p.č.550/12.

Odůvodnění námítky:

Zmenšení p.č.550/12 v ÚP je odůvodněno ochranou krajinného rázu. Tento pojem je pouze subjektivní hodnocení úředníka a my s tím nesouhlasíme. Dochází tímto ke krácení našich vlastnických práv. Navíc bylo zjištěno, že v lokalitě A 1 je nejméně úrodná půda v k.ú.Přelíc. Navrhujeme posunout hranici v lokalitě A 1 o cca 50, která by navazovala na současnou cestu viz.příl.č.2. Pozn.: v současné době máme již zpracovanou PD k zastavitelnosti celého pozemku 550/12.

Rozhodnutí ZO: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek DO a cílů a úkolů územního plánování a dospěli k závěru:

Plocha A1 byla zmenšena v průběhu projednávání návrhu ÚP po společném jednání na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánů - odboru životního prostředí Slaný – orgánu ochrany přírody a krajiny č.j. ŽP25965/2011 ze dne 8.8.2011, která plochy požadované podatelem vyloučila z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a příslušného zásahu do volné krajiny. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítka a vztahy v krajině. K umísťování a povolování staveb a k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Ochrana krajinného rázu se týká nejen území s jeho zvýšenými hodnotami (zvláště chráněná území a přírodní parky), ale i ostatní krajiny. Zákon poskytuje ochranu nejen zvláště chráněným územím a ohroženým druhům živočichů a rostlin, jeho cílem je též vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny. Při naplňování tohoto cíle spolupracují orgány ochrany přírody s orgány územního plánování a se stavebními úřady. Tyto orgány nesou odpovědnost za to, aby v důsledku živelné výstavby nedocházelo k nevratným změnám charakteristického vzhledu krajiny. Na území Přelice se rozkládá místo krajinného rázu – Kladensko/ Džbánsko – dle vypracovaného Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje, který zpracoval Atelier V – Ing.arch.Ivan Vorel.

V průběhu dalšího pořizování územního plánu Přelíc byly dále projednávány rozvojové plochy s menším zábořem ZPF. Vzhledem k velikosti obce a průběžnému rozvoji, není odůvodnitelné opětovné rozšíření zábořu ZPF.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem zvážili negativní stanovisko DO a s ohledem k jeho obsahu vyhodnotili, že zachování a ochrana nezastavěné krajiny jakožto podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, která má být územním plánem rozvíjena jako přírodní dědictví a také kulturní, civilizační a archeologické hodnoty v území, jenž jsou veřejným zájmem, převládají nad zájmem soukromým, kterým je plocha pro bydlení.

Argument, že vlastník má již pro dotčený pozemek zpracovanou projektovou dokumentaci, není oprávněný. Jakékoli záměry v území spojené s finančními náklady před nabytím účinnosti ÚP jsou na vlastní riziko navrhovatele. Všechny pozemky ležící v průběhu pořizování územního plánu za hranici zastavěného území obce jsou nezastavitelné a předpoklad, že se zastavitelnými stanou (a úkony v tom smyslu vedené) jsou pouze předjímáním situace, která nemusí být naplněna. Obec Přelíc dosud neměla žádnou platnou územně plánovací dokumentaci, proto byly všechny pozemky ležící za hranici zastavěného území nezastavitelné.

7a - námitka

Aleš Prošek, Přelíc 124, 273 05 Smečno (vlastník pozemku p.č.144 PK), podáno 18.03.2013 pod č.j.14657/13

Doslovné znění námítky:

Zona Z 1 – plochy rekreace (zahrady) – zona byla nesmyslně ukončena v první třetině mého pozemku PZE č.144. Záměr je využít celé plochy PZE 144 na plochu rekreace (zahrada) v jižní části pozemku.

Odůvodnění námítky:

Zóna Z 1 ukončena v 1/3 pozemku PZE 144 jehož využití je plánované jako zahrada a proto žádám rozšíření zony Z 1 na hranici pozemku PZE 144 viz.příl.č.1

Rozhodnutí ZO: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné námitce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Vzhledem k tomu, že zahrady jsou navrženy jižně pod větší částí stabilizovaného území a částí navrhované plochy A 3 určené pro bydlení, dojde pouze k rozšíření ploch pro zahrady. Tyto plochy jsou nezastavitelné a jsou určené pouze pro pěstební účely, což by nemělo být v kolízi s ochranou veřejných zájmů.

Ochráněna musí být údolní niva – významný krajinný prvek, kde by do 6 m od hrany vodního toku nemělo být povoleno ani oplocení (manipulační pásmo pro údržbu drobného vodního toku).

7b - námitka

Aleš Prošek, Přelíc 124, 273 05 Smečno (vlastník pozemku p.č.144 PK), podáno 18.03.2013 pod č.j.14657/13

Doslovné znění námítky:

PZE 145 a PZE 151 – požadavek na plochu rekreace – zahrada.

Odůvodnění námítky:

Na pozemek PZE 140, 141, 142, 143, 144 navazuje z druhé strany potoka pozemek PZE 145,151. Žádám o zakreslení jako plochu zahrady, jako orná půda je pozemek nevyužitelný, neobhospodařovatelný z důvodu úzkého pásu mezi potokem a komunikací.

Rozhodnutí ZO: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné námitce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Pozemky p.č.145 a 151 PK k.ú.Přelíc leží mimo zastavěné i zastavitelné území obce. Pozemky se nacházejí v údolní nivě, která je chráněná jako významný krajinný prvek v souladu s § 3 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny). Údolní niva je biotop, jehož utváření, složení a vzájemné vztahy jeho jednotlivých složek jsou ovlivňovány hydrogeologickými poměry vodního toku, charakterizována je geomorfologicky (utvářením terénu), především však druhovým spektrem typických (rostlinných) společenstev (doprovodné břehové porosty, společenstva vlhkominálních druhů rostlin pobřežní křoviny, rákosiny, nitrofilní společenstva vysokých bylin). Terénními úpravami, zástavbou či jinými technickými zásahy ztrácejí tyto prostory svůj přirozený charakter. Podél drobného vodního toku je dále zapotřebí ponechat manipulační pásmo 6 m od hrany potoka pro případnou údržbu vodního toku.

Dalším limitem pro využití tohoto pozemku je sousedství s čistírnou odpadních vod, jejíž ochranné pásmo bude mít po vymezení šířky 50 m. Tyto veřejné zájmy převládají nad zájmem soukromým zříditi zahrady na pozemcích p.č.145 a 151 PK k.ú.Přelíc.

7c - námitka

Aleš Prošek, Přelíc 124, 273 05 Smečno (vlastník pozemků p.č.144, 149, 133 PK), podáno 18.03.2013 pod č.j.14657/13

Doslovné znění námítky:

Zona A 3 – jižní okraj (hranice) – měl by být níže.

Odůvodnění námítky:

Zona A 3 – jižní hranice – dle vyjádření odboru životního prostředí by hranice měla procházet od nejjihnějšího bodu zástavby vodorovně se silnicí viz.přil.2. V nákrese je mírně výše.

Rozhodnutí ZO: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek DO a cílů a úkolů územního plánování a dospěli k závěru:

Rozšíření plochy A 3 bude pouze minimální a nedojde k podstatnému ovlivnění životního prostředí, ani k výraznému záboru ZPF. Zábor ZPF je doložen konkrétními údaji. Ochrana zemědělského půdního fondu je svěřena zákonem příslušnému orgánu ZPF, který se v dané věci vyjadřoval a návrh územního plánu je v souladu se stanovisky orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Na rozšířenou plochu A3 naváže plocha pro zahrady, které nejsou zastavitelné, jsou určeny pouze pro pěstební účely, což by nemělo být v kolizi s ochranou veřejných zájmů. Ochráněna musí být údolní niva – významný krajinný prvek, kde by do 6 m od hrany vodního toku nemělo být povoleno ani oplocení (manipulační pásmo pro údržbu drobného vodního toku).

8 - námitka

Jiří Hořejší, Přelíc 50,273 05 Smečno,(vlastník pozemku p.č.234/1 PK), podáno 19.03.2013 pod č.j.14751/13

Doslovné znění námítky:

Žádost o doplnění urbanistické koncepce lokality E , parc.číslo 234/1 o výstavbu rodinných domů.

Odůvodnění námítky:

Dotčená lokalita 234/1 přímo navazuje na hranici zastavěného území obce Přelíc. Žádám proto o rozšíření urbanistické koncepce o výstavbu cca čtyř rodinných domů.

Rozhodnutí ZO: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmetné námitce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Plocha E 1 je návrhem ÚP určená pro služby, obchodní činnost či drobnou výrobu a připouští bydlení spojené se základní funkcí. Pro rozšíření možnosti výstavby více rodinných domů je možná úprava funkčního využití na území smíšené venkovské, které umožní bydlení spolu s podnikatelskými aktivitami (služby, drobná výroba), které však nesmí negativně ovlivňovat pohodu bydlení v budoucích rodinných domech. Podmínkou realizace plochy je její odclonění od komunikace pásem zeleně a respektování ochranného pásma vedení elektrické energie, případně jeho přeložení, či uložení do země. Plocha již byla zahrnuta do zastavitelných ploch, proto nedochází k novému záboru zemědělského půdního fondu.

9a - námitka

Milena Steigaufová, Miloš Steigauf, Přelíc 160, 273 05 Smečno, (vlastníci pozemků p.č.550/8 a 550/10 KN), podáno 19.03.2013 pod č.j.14841/13

Doslovné znění námítky:

Jako vlastník pozemku p.č. 550/8 podávám tuto námitku proti návrhu ÚP Přelíc. Tento pozemek byl s ostatními pozemky v dané lokalitě zařazen Návrhem ÚP k zástavbě rodinnými domy v lokalitě A1 až za jižní hranici pozemku 537/4. S návrhem takto masivní zástavby v dané lokalitě nesouhlasím.

Odůvodnění námítky:

- 1) Masivní zástavba, která je navržena v současném návrhu by přinesla komunikačním připojením přes stávající neudržované cesty a ulice. Problémy pro občany, kteří u dotčených komunikací bydlí a to jak ve fázi zástavba, tak poté ve fázi nových uživatelů, přičemž problematický by byl i případný zásah záchranářů. Takto rozlehlé území by bylo potřeba připojit zcela novou komunikací z jižního směru. Zde je pak otázka efektivnosti takového řešení.
- 2) Dne 1.8.20012 vydal OÚ Kladno , referát životního prostředí „Vyjádření orgánu ochrany přírody ke stavbě RD v k.ú. Přelíc,..Toto vyjádření bylo vyžádáno v souvislosti se zamýšlenou stavbou dvou rodinných domů, v té době na parcele č.553/17. Ve vyjádření orgán státní správy zamítli návrh stavebníků postavit na předmetném pozemku rodinné domy „za sebou,..“ V odůvodnění tohoto vyjádření se píše, že dle projektové dokumentace by plánované domy příliš vybíhaly do volné krajiny a narušovaly tak krajinný ráz dle § 12 odst.1 zák.č.114/1992 Sb. Orgán životního prostředí připustil zástavbu na úroveň pozemku p.č. 573/4 v k.ú.Přelíc. Na základě takto vydaného vyjádření jsme byli nuceni přepracovat projekt a rodinné domy postavit jako dvojčům, neboť při respektování stanoviska orgánu životního prostředí nám územně nevyhovovalo pro omezenou velikost pozemků. Tímto úkonem orgánu životního prostředí jsme však byli donuceni znehodnotit zbytek našich pozemků.

Navrhují, aby území určené k zástavbě v této lokalitě - A1 bylo zkráceno západovýchodním směrem na úroveň severní hranice pozemku p.č.537/4.

Rozhodnutí ZO: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmetné námitce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Zmenšení požadované v připomínce těchto i dalších občanů se jeví jako přílišné. S přihlédnutím k celkové ekonomické situaci na současném trhu a potřebám rozvoje obec navrhuje zmenšení lokality A1 k jižní hranici pozemku p.č.537/4 KN k.ú.Přelíc a k východní hranici pozemku p.č.550/5 KN k.ú. Přelíc. Územní plán upravený na základě připomínky obce (17.a) k lokalitě A1 na rozsah cca 1,37 ha odpovídá reálnému potenciálu sídla. Ustanovení § 18 odst.4 stavebního zákona zakotvuje jednak zásadu vyvažování všech zájmů při plánování v území, jednak zdůrazňuje potřebnou ochranu dosud nezastavěného území. Stanoví, že „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví atd. 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“. Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se pořizuje pro obec. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

9b - námitka

Milena Steigaufová, Miloš Steigauf, Přelíc 160, 273 05 Smečno, (vlastníci pozemků p.č.550/8 a 550/10 KN), podáno 19.03.2013 pod č.j.14841/13

Doslovné znění námítky:

Nesouhlasím se zařazením části mého pozemku p.č. 550/8 KN k.ú.Přelíc jako veřejně prospěšnou stavbu komunikace.

Odůvodnění námítky:

Nebylo uvedeno.

Rozhodnutí ZO: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatele spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné námitce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy poživatele, a dospěli k závěru:

Pozemek 550/9 KN k.ú.Přelíc není zařazen jako VPS, proto je námitka bezpředmětná. Zářek komunikace ve Výkresu veřejně prospěšných staveb je vzhledem ke svému měřítku spíše ilustrativní, taxativní seznam parcel dotčených návrhem VPS je uveden ve výřkové části územního plánu v kap.G) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

10a - námitka

Václav Roháč, Přelíc 159, 273 05 Smečno, (vlastník pozemku p.č.550/9 KN), podáno 19.03.2013 pod č.j.14843/13

Doslovné znění námítky:

Jako vlastník pozemku p.č. 550/9 podávám tuto námitku proti návrhu ÚP Přelíc. Tento pozemek byl s ostatními pozemky v dané lokalitě zařazen Návrhem ÚP k zástavbě rodinnými domy v lokalitě A1 až za jižní hranici pozemku 537/4. S návrhem takto masivní zástavby v dané lokalitě nesouhlasím.

Odůvodnění námítky:

- 3) Masivní zástavba, která je navržena v současném návrhu by přinesla komunikačním připojením přes stávající neudržované cesty a ulice. Problémy pro občany, kteří u dotčených komunikací bydlí a to jak ve fázi zástavba, tak poté ve fázi nových uživatelů, přičemž problematický by byl i případný zásah záchranářů. Takto rozlehlé území by bylo potřeba připojit zcela novou komunikací z jižního směru. Zde je pak otázka efektivnosti takového řešení.
- 4) Dne 1.8.20012 vydal OÚ Kladlo , referát životního prostředí „Vyjádření orgánu ochrany přírody ke stavbě RD v k.ú. Přelíc,„.Toto vyjádření bylo vyžádáno v souvislosti se zamýšlenou stavbou dvou rodinných domů, v té době na parcele č.553/17. Ve vyjádření orgán státní správy zamítl návrh stavebníků postavit na předmětném pozemku rodinné domy „za sebou,„. V odůvodnění tohoto vyjádření se píše, že dle projektové dokumentace by plánované domy příliš vyběhaly do volné krajiny a narušovaly tak krajinný ráz dle § 12 odst.1 zák.č.114/1992 Sb. Orgán životního prostředí připustil zástavbu na úroveň pozemku p.č. 573/4 v k.ú.Přelíc. Na základě takto vydaného vyjádření jsme byli nuceni přepracovat projekt a rodinné domy postavit jako dvojčům, neboť při respektování stanoviska orgánu životního prostředí nám územně nevyhovovalo pro omezenou velikost pozemků. Tímto úkonem orgánu životního prostředí jsme však byli donuceni znehodnotit zbytek našich pozemků.

Navrhují, aby území určené k zástavbě v této lokalitě - A1 bylo zkráceno západovýchodním směrem na úroveň severní hranice pozemku p.č.537/4.

Rozhodnutí ZO: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatele spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné námitce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy poživatele, a dospěli k závěru:

Zmenšení požadované v připomínce těchto i dalších občanů se jeví jako přílišné. S přihlédnutím k celkové ekonomické situaci na současném trhu a potřebám rozvoje obec navrhuje zmenšení lokality A1 k jižní hranici pozemku p.č.537/4 KN k.ú.Přelíc a k východní hranici pozemku p.č.550/5 KN k.ú. Přelíc. Územní plán upravený na základě připomínky obce (17.a) k lokalitě A1 na rozsah cca 1,37 ha odpovídá reálnému potenciálu sídla. Ustanovení § 18 odst.4 stavebního zákona zakotvuje jednak zásadu vyvažování všech zájmů při plánování v území, jednak zdůrazňuje potřebnou ochranu dosud nezastavěného území. Stanoví, že „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví atd. 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“. Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se pořizuje pro obec. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

10b - námitka

Václav Roháč, Přelíc 159, 273 05 Smečno, (vlastník pozemku p.č.550/9 KN), podáno 19.03.2013 pod č.j.14843/13

Doslovné znění námítky:

Nesouhlasím se zařazením části mého pozemku p.č. 550/9 KN k.ú.Přelíc jako veřejně prospěšnou stavbu komunikace.

Odůvodnění námítky:

Nebylo uvedeno.

Rozhodnutí ZO: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatele spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné námitce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy poživatele, a dospěli k závěru:

Pozemek 550/9 KN k.ú.Přelíc není zařazen jako VPS, proto je námitka bezpředmětná. Zákes komunikace ve Výkresu veřejně prospěšných staveb je vzhledem ke svému měřítku spíše ilustrativní, taxativní seznam parcel dotčených návrhem VPS je uveden ve výkové části územního plánu v kap.G) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

11 - připomínka

Miroslav Obolecký a Martina Obolecká, Přelíc 121, 273 05 Smečno, (občané Přelíce), podáno 19.03.2013 pod č.j.14844/13.

Doslovné znění připomínky:

Jako občané Přelíce dáváme tuto připomínku proti návrhu ÚP Přelíc. Nesouhlasíme s návrhem takto masivní zástavby v dané lokalitě A1.

Odůvodnění připomínky:

Z Návrhu ÚP vyplývá, že zástavba obce by se měla kapacitně zvětšit až o 120 rodinných domů. S přihlédnutím ke skutečnosti, že obec má v současné době cca 165 čísel popisných, jsou území vymezené pro takovouto masivní zástavbu kapacitně přeplněné. Vzhledem k zájmu o stavby v obci - za poslední čtyři roky - 4 domy, tedy průměrně 1 dům za rok jsou dané lokality zbytečně naddimenzované. K tomu 40 rodinných domů, tedy cca 1/3domů je navrženo do lokality A 1, která bezprostředně navazuje na stávající zástavbu a zasahuje do volné přírody. Zde je nebezpečí, že zástavba v této lokalitě bude probíhat i v případě schválené územní studie nahodile, protože je velmi nepravděpodobné, že by se takovou kapacitu podařilo naplnit najednou v optimálním časovém horizontu. Z lokality, která je v současné době volnou přírodou by se tak na velmi dlouhou dobu stalo staveniště s nejistým výhledem k naplnění celého území, tak jak je již nyní patrné v jiných obcích, kde pozemky byt již zasítované a zejí prázdnotou a mezi nimi jsou nahodile zastavěny jen některé parcely.

S odkazem na tuto skutečnost je v Návrhu ÚP podle našeho názoru pro obec velikosti Přelíce dostatečně velká kapacita jiných území, mimo lokalitu A 1, které nejsou disponovány do volné přírody, nebo již ze své podstaty do volné přírody jako vymezené území historicky zasahují. Navrhujeme tedy, aby lokalita A1 byla zmenšena západovýchodním směrem na úroveň severní hranice pozemku 537/4. Tím v této lokalitě vznikne území určené k zástavbě v takovém rozsahu, že nebude narušen volný krajinný ráz, přičemž bude stávající zástavba uzavřena do kompaktního celku.

Rozhodnutí ZO: Připomínka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Zmenšení požadované v připomínce těchto i dalších občanů se jeví jako přílišné. S přihlédnutím k celkové ekonomické situaci na současném trhu a potřebám rozvoje obec navrhuje zmenšení lokality A1 k jižní hranici pozemku p.č.537/4 KN k.ú.Přelíc a k východní hranici pozemku p.č.550/5 KN k.ú. Přelíc. Územní plán upravený na základě připomínky obce (17.a) k lokalitě A1 na rozsah cca 1,37 ha odpovídá reálnému potenciálu sídla. Ustanovení § 18 odst.4 stavebního zákona zakotvuje jednak zásadu vyvažování všech zájmů při plánování v území, jednak zdůrazňuje potřebnou ochranu dosud nezastavěného území. Stanoví, že,„územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví atd. 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". Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se pořizuje pro obec. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

12 - připomínka

Jiří Martinek, Přelíc 151, 273 05 Smečno, (občan Přelíce), podáno 19.03.2013 pod č.j.14845/13.

Doslovné znění připomínky:

Jako občané Přelíce dáváme tuto připomínku proti návrhu ÚP Přelíc. Nesouhlasíme s návrhem takto masivní zástavby v dané lokalitě A1.

Odůvodnění připomínky:

Z Návrhu ÚP vyplývá, že zástavba obce by se měla kapacitně zvětšit až o 120 rodinných domů. S přihlédnutím ke skutečnosti, že obec má v současné době cca 165 čísel popisných, jsou území vymezené pro takovouto masivní zástavbu kapacitně přeplněné. Vzhledem k zájmu o stavby v obci - za poslední čtyři roky - 4 domy, tedy průměrně 1 dům za rok jsou dané lokality zbytečně naddimenzované. K tomu 40 rodinných domů, tedy cca 1/3domů je navrženo do lokality A 1, která bezprostředně navazuje na stávající zástavbu a zasahuje do volné přírody. Zde je nebezpečí, že zástavba v této lokalitě bude probíhat i v případě schválené územní studie nahodile, protože je velmi nepravděpodobné, že by se takovou kapacitu podařilo naplnit najednou v optimálním časovém horizontu. Z lokality, která je v současné době volnou přírodou by se tak na velmi dlouhou dobu stalo staveniště s nejistým výhledem k naplnění celého území, tak jak je již nyní patrné v jiných obcích, kde pozemky byt již zasítované a zejí prázdnotou a mezi nimi jsou nahodile zastavěny jen některé parcely.

S odkazem na tuto skutečnost je v Návrhu ÚP podle našeho názoru pro obec velikosti Přelíce dostatečně velká kapacita jiných území, mimo lokalitu A 1, které nejsou disponovány do volné přírody, nebo již ze své podstaty do volné přírody jako vymezené území historicky zasahují. Navrhujeme tedy, aby lokalita A1 byla zmenšena západovýchodním směrem na úroveň severní hranice pozemku 537/4. Tím v této lokalitě vznikne území určené k zástavbě v takovém rozsahu, že nebude narušen volný krajinný ráz, přičemž bude stávající zástavba uzavřena do kompaktního celku.

Rozhodnutí ZO: Připomínka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Zmenšení požadované v připomínce těchto i dalších občanů se jeví jako přílišné. S přihlédnutím k celkové ekonomické situaci na současném trhu a potřebám rozvoje obec navrhuje zmenšení lokality A1 k jižní hranici pozemku p.č.537/4 KN k.ú.Přelíc a k východní hranici pozemku p.č.550/5 KN k.ú. Přelíc. Územní plán upravený na základě připomínky obce (17.a) k lokalitě A1 na rozsah cca 1,37 ha odpovídá reálnému potenciálu sídla. Ustanovení § 18 odst.4 stavebního zákona zakotvuje jednak zásadu vyvažování všech zájmů při plánování v území, jednak zdůrazňuje potřebnou ochranu dosud nezastavěného území. Stanoví, že,„územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví atd. 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". Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se pořizuje pro obec. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

13 - připomínka

DOS Přelíc, IČ 22830766, Přelíc 121, 273 05 Smečno – statutární zástupce M.Obolecký, (občanské sdružení), podáno 19.03.2013 pod č.j.14846/13.

Doslovné znění připomínky:

Jako statutární orgán DOS Přelíc založeného za účelem ochrany životního prostředí a krajinného rázu v obci Přelíc při tvorbě územního plánu ve smyslu ustanovení zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění dáváme tuto připomínku proti návrhu ÚP Přelíc. Nesouhlasíme s návrhem takto rozsáhlé zástavby v dané lokalitě A1.

Odůvodnění připomínky:

Lokalita A1 má ve své blízkosti lesy a území porostlá dřevinami, kterých je v této oblasti velmi málo. Návrh na takto rozsáhlou zástavbu znehodnotí cenný celkový krajinný ráz daného území, přičemž bude ohrožena i ochrana přírody. V obci jsou i jiné nezastavěné lokality severním směrem, které nejsou tak krajinně významné a u nichž by rozšíření zástavby mělo i logickou návaznost (např. budoucí propojení s lokalitou A4).

Rovněž tak téměř dvojnásobné zvětšení kapacity obce v zástavbě rodinnými domy se jeví v současnosti jako předimenzované a to nejen z hlediska realizace, ale s ohledem na zajištění infrastruktury pro uspokojení potřeb budoucích obyvatel obce.

V obci byly za poslední čtyři roky postaveny pouze 4 rodinné domy (zkolaudované pouze 3), je tedy předpoklad, že naplnění kapacity až 120 rodinných domů je téměř nereálné.

Z lokality, která je v současnosti volnou přírodou by se tak na velmi dlouhou dobu stalo staveniště s nejistým výhledem k naplnění celého území tak jak je již nyní patrné v jiných obcích, kde pozemky bytí již zasíťované a zejí prázdnotou a mezi nimi jsou nahodile zastavěny jen některé parcely.

Navrhujeme tedy, aby lokalita A1 byla zmenšena západovýchodním směrem na úroveň severní hranice pozemku 537/4. Tím v této lokalitě vznikne území určené k zástavbě v takovém rozsahu, že nebude narušen volný krajinný ráz, přičemž bude stávající zástavba uzavřena do kompaktního celku.

Rozhodnutí ZO: Připomínka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Zmenšení požadované v připomínce těchto i dalších občanů se jeví jako přílišné. S přihlédnutím k celkové ekonomické situaci na současném trhu a potřebám rozvoje obec navrhuje zmenšení lokality A1 k jižní hranici pozemku p.č.537/4 KN k.ú.Přelíc a k východní hranici pozemku p.č.550/5 KN k.ú. Přelíc. Územní plán upravený na základě připomínky obce (17.a) k lokalitě A1 na rozsah cca 1,37 ha odpovídá reálnému potenciálu sídla. Plocha zmiňovaná podatelem mezi severním okrajem obce a bývalým vojenským areálem byla také prověřena v návrhu územního plánu ke společnému jednání (označena jako A8), s využitím této lokality pro zástavbu nesouhlasil orgán ochrany přírody. Důvodem byla ochrana krajinného rázu (dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších změn), v nejsevernější části lokality by navíc došlo k zástavbě horizontu, což by bylo vzhledem k ochraně krajinného rázu nežádoucí.

Ustanovení § 18 odst.4 stavebního zákona zakotvuje jednak zásadu vyvažování všech zájmů při plánování v území, jednak zdůrazňuje potřebnou ochranu dosud nezastavěného území. Stanoví že „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví atd. 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“. Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se pořizuje pro obec. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

14 - připomínka

Markéta Smolková, Šárka Smolková, Přelíc 107, 273 05 Smečno, (občanky Přelice), podáno 20.03.2013 pod č.j.14994/13.

Doslovné znění připomínky:

Jako občané Přelice dáváme tuto připomínku proti návrhu ÚP Přelíc. Nesouhlasíme s návrhem takto masivní zástavby v dané lokalitě A1.

Odůvodnění připomínky:

Z Návrhu ÚP vyplývá, že zástavba obce by se měla kapacitně zvětšit až o 120 rodinných domů. S přihlédnutím ke skutečnosti, že obec má v současné době cca 165 čísel popisných, jsou území vymezené pro takovouto masivní zástavbu kapacitně přeplněné. Vzhledem k zájmu o stavby v obci - za poslední čtyři roky - 4 domy, tedy průměrně 1 dům za rok jsou dané lokality zbytečně naddimenzované. K tomu 40 rodinných domů, tedy cca 1/3 domů je navrženo do lokality A1, která bezprostředně navazuje na stávající zástavbu a zasahuje do volné přírody. Zde je nebezpečí, že zástavba v této lokalitě bude probíhat i v případě schválené územní studie nahodile, protože je velmi nepravděpodobné, že by se takovou kapacitu podařilo naplnit nejednou v optimálním časovém horizontu. Z lokality, která je v současné době volnou přírodou by se tak na velmi dlouhou dobu stalo staveniště s nejistým výhledem k naplnění celého území, tak jak je již nyní patrné v jiných obcích, kde pozemky bytí již zasíťované a zejí prázdnotou a mezi nimi jsou nahodile zastavěny jen některé parcely.

S odkazem na tuto skutečnost je v Návrhu ÚP podle našeho názoru pro obec velikosti Přelice dostatečně velká kapacita jiných území, mimo lokalitu A1, které nejsou disponovány do volné přírody, nebo již ze své podstaty do volné přírody jako vymezené území historicky zasahují. Navrhujeme tedy, aby lokalita A1 byla zmenšena západovýchodním směrem na úroveň severní hranice pozemku 537/4. Tím v této lokalitě vznikne území určené k zástavbě v takovém rozsahu, že nebude narušen volný krajinný ráz, přičemž bude stávající zástavba uzavřena do kompaktního celku.

Rozhodnutí ZO: Připomínka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Zmenšení požadované v připomínce těchto i dalších občanů se jeví jako přílišné. S přihlédnutím k celkové ekonomické situaci na současném trhu a potřebám rozvoje obec navrhuje zmenšení lokality A1 k jižní hranici pozemku p.č.537/4 KN k.ú.Přelíc a k východní hranici pozemku p.č.550/5 KN k.ú. Přelíc. Územní plán upravený na základě připomínky obce (17.a) k lokalitě A1 na rozsah cca 1,37 ha odpovídá reálnému potenciálu sídla. Ustanovení § 18 odst.4 stavebního zákona zakotvuje jednak zásadu vyvažování všech zájmů při plánování v území, jednak zdůrazňuje potřebnou ochranu dosud nezastavěného území. Stanoví, že „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví atd. 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“. Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se pořizuje pro obec. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

15 - námitka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník pozemku p.č.543 KN), podáno 20.03.2013 pod č.j.15077/13

Doslovné znění námítky:

Požadují, aby v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Přelíc byla veřejná komunikace (poľní cesta) označena jako veřejně prospěšná stavba až k parc.č.543 v k.ú.Přelíc.

Odůvodnění námítky:

V rámci zločinného spolčení se společně domluvili zastupitelé obce Přelíc se zástupci OŽP ve Slaném. Společná dohoda byla zaštitěna dopisem ze dne 24. června 2009, který vypracovala ing. Můstlová a ve uvedla v něm, že zástavbou by došlo k negativnímu zásahu do krajinného rázu. Pokud by nedošlo k nápravě a pracovníkům OŽP při MÚ ve Slaném by bylo porušování zákonů tolerováno, byl by mi znemožněn přístup techniky pro obdělávání pozemku. Je zapotřebí, aby byl obnoven přístup na pozemek po cestě nebo v rámci zástavby byl povolen vjezd z asfaltové komunikace.

Proto, aby se zakrylo podvodné jednání zastupitelů obce nebyly bez řádného zdůvodnění splněny požadavky zadání územního plánu.

Rozhodnutí ZO: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek DO a cílů a úkolů územního plánování a dospěli k závěru:

Pozemek p.č. 660/1KN k.ú. Přelíc je v návrhu územního plánu označen jako veřejně prospěšná stavba až k jižnímu okraji pozemku p.č. 537/4 KN k.ú. Přelíc tak, aby byla zajištěna dopravní obslužnost navrhované lokality A1.

Komunikace (polní cesta) dále pokračuje směrem na jih až k hranici katastrálního území. Od hranice pozemku p.č. 537/4 KN je však již zakreslena jako polní cesta s označením p.č. 660 PK. Obě části cesty jsou ve vlastnictví obce. Jako vlastník by obec měla zajistit, aby cesta byla průjezdná pro zajištění přístupu k zemědělsky obdělávaným pozemkům. Označení polní cesty jako VPS není nutné, neboť její trasa je zanesena v katastrálních mapách a je v majetku obce. Komunikace a přístup k navazujícím zemědělským pozemkům bude řešena v územní studii pro plochu A1.

Polní cesty by měly být řešeny budoucími komplexními pozemkovými úpravami, které po dohodě s vlastníky vymezí jejich přesnou polohu. Obecně platí, že musí být umožněn průjezd na hospodářsky obdělávané pozemky a to znamená, že komunikace nesmí být uzavřena zastavením (případně přeoráním, osetím).

Pozemek p.č. 543 PK je možný zpřístupnit i ze silnice směrem na Smečno. Tuto variantu je nutné projednat s dotčenými orgány a správcem komunikace.

Požadavky zadání byly splněny v celém rozsahu, viz kap.4) B Odůvodnění územního plánu Přelíc. Podatel má zřejmě na mysli, že nebyly zařazeny do návrhu požadavky občanů na rozvojové plochy v celém rozsahu podání, nebo že byly vyřazeny některé rozvojové plochy po společném jednání. K redukci ploch došlo na základě odborného úsudku projektanta a následně na základě nesouhlasného stanoviska dotčených orgánů - odboru životního prostředí Slaný – orgánu ochrany přírody a krajiny č.j. ŽP25965/2011 ze dne 8.8.2011, která plochy požadované podatelem vyloučila z důvodu ochrany krajinného rázu a přílišného zásahu do volné krajiny.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem zvážili negativní stanovisko DO a s ohledem k jeho obsahu vyhodnotili, že zachování a ochrana nezastavěné krajiny jakožto podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, která má být územním plánem rozvíjena jako přírodní dědictví a také kulturní, civilizační a archeologické hodnoty v území, jenž jsou veřejným zájmem převládají nad zájmem soukromým, kterým je plocha pro bydlení požadovaná k zadání územního plánu.

16 - námitka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník pozemku p.č.543 KN), podáno 20.03.2013 pod č.j.15078/13

Doslovné znění námítky:

Požadují, aby v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Přelíc bylo rozšířeno zastavitelné území obce v lokalitě A1 o par.č. 543 PK v k.ú.Přelíc.

Odůvodnění námítky:

Územní plán obce se projednává od r.2004. Viz údaje o splnění zadání. Od prvního návrhu až do r.2009 byla vojenská hláska ozn.jako lokalita A6 byla v majetku obce. V návrhu ÚP bylo navrhováno využití areálu pro neziskové aktivity a hlásku s obcí měla propojovat zástavba v lokalitě A6. Poté došlo k prodeji hlásky subjektu Tukových závodů. Od počátku se jednalo o podvod, protože s prodejem areálu byla prodána i část veřejné komunikace. Zastupitelstvo prodalo vojenskou hlásku včetně příjezdové komunikace za cca 5 mil.Kč. Tukové závody krátce po prodeji zkrachovaly a vyvolávací cena v dražbě byla 22 mil.Kč. Poté se zastupitelstvo obce začalo vymlouvat na záporná stanoviska dotčených orgánů a problémy s územním plánem přestalo řešit. Údajně po dohodě s dotčenými orgány byla zmenšena lokalita A1 méně než na polovinu a tím došlo k neoprávněnému vyčlenění par.543 ze zastavitelné části území. V rámci zločinného spolčení se společně domluvili zastupitelé obce Přelíc se zástupci OŽP ve Slaném. Společná dohoda byla zaštitěna dopisem ze dne 24.června 2009, který vypracovala ing.Můstlová a ve uvedla v něm, že zástavbou by došlo k negativnímu zásahu do krajinného rázu.

Proto, aby se zakrylo podvodné jednání zastupitelů obce nebyly bez řádného zdůvodnění splněny požadavky zadání územního plánu.

Rozhodnutí ZO: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek DO a cílů a úkolů územního plánování a dospěli k závěru:

Plocha A1 byla zmenšena v průběhu projednávání návrhu ÚP na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánů - odboru životního prostředí Slaný – orgánu ochrany přírody a krajiny č.j. ŽP25965/2011 ze dne 8.8.2011, která plochy požadované podatelem vyloučila z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a přílišného zásahu do volné krajiny.

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. K umístování a povolování staveb a k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Ochrana krajinného rázu se týká nejen území s jeho zvýšenými hodnotami (zvláště chráněná území a přírodní parky), ale i ostatní krajiny. V průběhu dalšího pořizování územního plánu Přelíc byly dále projednávány rozvojové plochy s menším zábohem ZPF. Vzhledem k velikosti obce a průběžnému rozvoji, není odůvodnitelné opětovné rozšíření záboru ZPF. Zástavbou pozemku p.č. 543 PK by navíc došlo k výstavbě ve volné krajině, což je v přímém rozporu i s úkoly a cíli územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona v platném znění a zákonem č. 114/1992 Sb. Předmětný pozemek se nachází ve volné krajině zcela odtržen od sídla.

Požadavky zadání byly splněny v celém rozsahu, viz kap.4) B Odůvodnění územního plánu Přelíc. Podatel má zřejmě na mysli, že nebyly zařazeny do návrhu požadavky občanů na rozvojové plochy v celém rozsahu podání, nebo že byly vyřazeny některé rozvojové plochy po společném jednání. K redukci ploch došlo na základě odborného úsudku projektanta a následně na základě výše zmíněného nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánů - odboru životního prostředí Slaný – orgánu ochrany přírody a krajiny.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem zvážili negativní stanovisko DO a s ohledem k jeho obsahu vyhodnotili, že zachování a ochrana nezastavěné krajiny jakožto podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, která má být územním plánem rozvíjena jako přírodní dědictví a také kulturní, civilizační a archeologické hodnoty v území, jenž jsou veřejným zájmem převládají nad zájmem soukromým, kterým je plocha pro bydlení.

17a - připomínka

Obec Přelíc, Přelíc 119, 273 05 Smečno, (IČO 00234834), statutární zástupce Milan Klíma – starosta obce, podáno 20.03.2013 pod č.j.15079/13.

Doslovné znění připomínky:

Jako statutární orgán obce Přelíc dáváme tyto připomínky na Návrh ÚP Přelíc. Zastupitelstvo obce Přelíc s přihlédnutím k celkové ekonomické situaci na současném trhu a potřebám obce přehodnotilo své stanovisko k Návrhu ÚP.

Z tohoto důvodu navrhuje zmenšení lokality A1.

Odůvodnění připomínky:

Návrh na rozlehlou výstavbu dané lokality – cca 40 rodinných domů znamená třetinu celkového navrženého objemu, což se jeví v současnosti jako předimenzované a to nejen z hlediska realizace, ale s ohledem na zajištění infrastruktury pro uspokojení potřeb budoucích obyvatel obce. Komunikační připojení k této lokalitě, které je mimo jiné navrženo stávajícími obecními komunikacemi by zatížilo stávající zástavbu a zhoršilo podmínky obyvatel, kteří zde bydlí. Výstavba inženýrských sítí předpokládá vysoké finanční náklady, rovněž tak navržené komunikační připojení ze státní silnice.

Pokud by ve výhledové době nedošlo k naplnění záměru výstavby, což je velmi nepravděpodobné, rozsáhlost takto navrženého stavebního území by zamezila do budoucna dalšímu rozvoji obce. V obci byly za poslední čtyři roky postaveny pouze 4 rodinné domy. Je tedy předpoklad, že naplnění kapacity až 120 rodinných domů je téměř nereálné.

Z lokality, která je v současnosti volnou přírodou by se tak na velmi dlouhou dobu stalo staveniště s nejistým výhledem k naplnění celého území, tak jak již nyní patrné v jiných obcích, kde pozemky byt' již zasíťované zarůstají a zejí prázdnotou a mezi nimi jsou nahodile zastavěny jen některé parcely. Obec má o možnosti budoucí zástavby zájem, avšak v přiměřené a reálné míře.

Navrhujeme tedy, aby lokalita A1 byla zmenšena západovýchodním směrem na úroveň jižní hranice pozemku 537/4 a uzavřena východní hranicí pozemku 550/5. Stavební naplnění této lokality bude přiměřené potřebám obce a reálné.

Rozhodnutí ZO: Přípomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Námítka podatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nesplňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námítku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předemtné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy poživatele, a dospěli k závěru:

V obci probíhá pouze pozvolný rozvoj, původně navržená kapacita rozvojových ploch se jeví jako nadbytečná a k rozsahu plochy A1 podala řada občanů námítky a připomínky, proto je vhodné plochu A1 zmenšit. V obci není předpoklad významnějšího rozvoje, neboť to není příliš vyhledávaná lokalita, obec nemá zajištěnou veřejnou infrastrukturu, pro rozvoj této nejsou ani finanční prostředky. Komunikační připojení k této rozvojové lokalitě, které je mimo jiné navrženo stávajícími obecními komunikacemi, by zatížilo stávající zástavbu a zhoršilo životní podmínky obyvatel, kteří tu bydlí. Výstavba inženýrských sítí předpokládá vysoké finanční náklady, rovněž jako navržené komunikační připojení ze státní silnice III/23638.

Pokud by nedošlo v dohledné době k realizaci stavebního záměru a naplnění této rozsáhlé plochy, byla by tím omezena možnost zařazení nových rozvojových ploch, které by byly případně snadněji realizovatelné. Obec má o možnost budoucí výstavby zájem, avšak v přiměřené a reálné míře.

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se pořizuje pro obec. Cílem řešení územního plánu je vytvoření územně technických předpokladů pro rozvoj obce Přelíc. Ustanovení § 18 odst.4 stavebního zákona zakotvuje jednak zásadu vyvažování všech zájmů při plánování v území, jednak zdůrazňuje potřebnou ochranu dosud nezastavěného území. Stanoví že „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví atd. 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“.

17b - připomínka

Obec Přelíc, Přelíc 119, 273 05 Smečno, (IČO 00234834), statutární zástupce Milan Klíma – starosta obce, podáno 20.03.2013 pod č.j.15079/13.

Doslovné znění připomínky:

Jako statutární orgán obce Přelíc dáváme tyto námítky na Návrh ÚP Přelíc. Zastupitelstvo obce Přelíc s přihlédnutím k celkové ekonomické situaci na současném trhu a potřebám obce přehodnotilo své stanovisko k Návrhu ÚP.

Navrhujeme úpravu lokality A4 na omezení plochy určené k bydlení a ve vymezení využití daného území.

Odůvodnění připomínky:

Daná lokalita je objekt bývalého vojenského prostoru, kde převládají nezastavěné plochy a několik podzemních objektů specifické funkce. Vzhledem k rozmanitosti území není zde pravděpodobnost naplnění kapacity 40 – 60 rodinných domků a 20 bytů v dohledné době.

V lokalitě A4 navrhujeme omezit zástavbu na 15 – 20 rodinných domků a maximálně 10 bytů. Zbytek území, aby byl určen k drobné a řemeslné výrobě (nicnerušící), k využití na sportoviště a zalesnění.

Rozhodnutí ZO: Přípomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Námítka podatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nesplňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námítku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předemtné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy poživatele, a dospěli k závěru:

S ohledem na odůvodnění připomínky (17a) je potřebné pro plochu A 4 stanovit upřesňující podmínky pro využití území. Plocha bývalého vojenského areálu je natolik specifická, že vznik „satelitu“, s rozsáhlou výstavbou ani změna funkce například na výrobu a skladování by pro obec neměly pozitivní dopad. Podmínkami pro využití území lze stanovit požadovaný maximální počet RD a bytů v souladu s potřebami na rozvoj v obci. Vzhledem k tomu, že úpravou ploch a podmínek využití území dojde k zásahu do práv třetích osob, proběhlo opakované veřejné projednávání, na kterém proti úpravě podmínek pro využití území nebyla podána námítka.

KÚSK ve svém stanovisku k předemtné námítce upozornil, že při umožnění nerušící výroby, nebo sportovního využití na rozsáhlé části plochy A4 je nutné zohlednit současné navržené využití pro venkovské bydlení, případně doplnit regulativy využití ploch. Při realizaci konkrétních záměrů je nutné vyžádat si vyjádření KÚSK, zda záměr podléhá posouzení dle zák.č.100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

18 - námítka

Professional Testing Works s.r.o., Libovice 70, 273 79 Tuřany, IČO 276 43 484, Aleš Kruml - jednatel, (vlastník pozemku p.č.537/3 KN), podáno 20.03.2013 pod č.j.15170/13

Doslovné znění námítky:

Žádám o zahrnutí celého pozemku – parcely č.537/3 v k.ú.Přelíc do zastavěného území.

Odůvodnění námítky:

O zahrnutí celého pozemku – parc.č.537/3 v k.ú.Přelíc žádám z důvodu podnikatelského záměru, kdy v části pozemku (jižní) nezahrnuté do katastrálního plánu hodláme vystavět dům dle navrženého regulativu tak, aby stál uprostřed pozemku.

Rozhodnutí ZO: Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námítku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek DO a cílů a úkolů územního plánování a dospěli k závěru:

Plocha A1 byla zmenšena v průběhu projednávání návrhu ÚP po společném jednání na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu - odboru životního prostředí Slaný – orgánu ochrany přírody a krajiny č.j. ŽP25965/2011 ze dne 8.8.2011, která plochu požadovanou podatelem vyloučila z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a přílišného zásahu do volné krajiny. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. K umísťování a povolování staveb a k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Ochrana krajinného rázu se týká nejen území s jeho zvýšenými hodnotami (zvláště chráněná území a přírodní parky), ale i ostatní krajiny.

Rozsah rozvojových ploch byl v souladu se stanovisky DO upraven a v průběhu dalšího pořizování územního plánu Přelíc byly dále projednávány rozvojové plochy s menším zábořem ZPF. Vzhledem k velikosti obce a průběžnému rozvoji, není odůvodnitelné opětovné rozšíření záboru ZPF. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem zvážili negativní stanovisko DO a s ohledem k jeho obsahu vyhodnotili, že zachování a ochrana nezastavěné krajiny jakožto podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, která má být územním plánem rozvíjena jako přírodní dědictví a také kulturní, civilizační a archeologické hodnoty v území, jenž jsou veřejným zájmem, převládají nad zájmem soukromým, kterým je plocha pro bydlení.

Plocha A1 byla dále zmenšena (viz námitka 17), pozemek p.č.537/3 se dostal zcela mimo zastavitelné plochy. Toto zmenšení vyplynulo z námitek a připomínek řady občanů, občanského sdružení a obce samotné k řádnému veřejnému projednání. V obci není předpoklad významnějšího rozvoje, neboť to není příliš vyhledávaná lokalita, obec nemá zajištěnou veřejnou infrastrukturu, pro rozvoj této nejsou ani finanční prostředky. Obec má o možnost budoucí výstavby zájem, avšak v přiměřené a reálné míře. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

19 - námitka

Marek Prošek, Přelíc 1, 273 05 Smečno, (vlastník pozemku p.č.585 KN), podáno 20.03.2013 pod č.j.15187/13

Doslovné znění námítky:

Žádáme o změnu užívání pozemku na parcele č.585 KN k.ú.Přelíc o výměře 20 440 m 2 za účelem zřízení zahrádkářské kolonie.

Odůvodnění námítky:

Vzhledem k charakteru pozemku, který je značně členitý a který byl využíván k těžbě písku, nelze tento pozemek obdělávat stroji zemědělské techniky. Z tohoto důvodu je možné jej obdělávat pouze ručně.

Rozhodnutí ZO: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Požizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmetné námitce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Pozemek se nachází mimo zastavěné i zastavitelné území obce ve volné krajině, kde je nežádoucí jakákoli výstavba i oplocení. Záměr by vedl k větší fragmentaci (již dnes značně fragmentované) krajiny středních Čech a tím ke zhoršení podmínek pro migraci zvířat a dlouhodobě ke snižování biodiverzity. To vše navíc v oblasti se silným antropogenním vlivem daným blízkostí Prahy a vedoucím k trvalému úbytku přírodních prostředí regionu. Je také nutné vzít v úvahu, že mimolesní zeleň na zmíněném pozemku plní ekologicko-stabilizační a protierozní funkci. Zástavbou pozemku p.č. 585 PK by došlo k výstavbě ve volné krajině, což je v přímém rozporu i s úkoly a cíli územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona v platném znění a zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Zástavbou je rozuměno i oplocení, či drobné účelové stavby, které by zřízení zahrádkové kolonie umožnilo.

Výstavbou by dále byl narušen krajinný ráz. Na katastrálním území obce Přelíc se rozkládá místo krajinného rázu Kladensko/Džbánsko. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. K umísťování a povolování staveb a k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Ochrana krajinného rázu se týká nejen území s jeho zvýšenými hodnotami (zvláště chráněná území a přírodní parky), ale i ostatní krajiny.

Z hlediska cílů územního plánování stavebním zákonem ustanovení § 18 odst.4 stavebního zákona zakotvuje jednak zásadu vyvažování všech zájmů při plánování v území, jednak zdůrazňuje potřebnou ochranu dosud nezastavěného území. Stanoví že „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví atd. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků“.

20 - připomínka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník zemědělsky obhospodařovaných pozemků v k.ú.Přelíc), podáno 20.03.2013 pod č.j.15188/13

Doslovné znění připomínky:

Požadují, aby v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu Přelíc veřejná komunikace(polní cesta), která se napojuje na silnici do Sudeňevse a prochází bývalou vojenskou hláskou byla označena jako veřejně prospěšná stavba.

Odůvodnění připomínky:

Jsem vlastníkem pozemku, který se nachází za vojenskou hláskou. V současné době se nemohu dostat na svůj pozemek aniž bych přejížděl pole soukromých vlastníků. Pozemek, který vlastním mám v úmyslu obdělávat. Požadují proto obnovení veřejné komunikace v původním rozsahu. Je nutné se na problém dívat tak, že zapotřebí vyjít vstříc vlastníkům a ne podporovat porušování zákonů, tak jak se dnes děje téměř běžně.

Rozhodnutí ZO: Připomínce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Námitka podatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nesplňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námitku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Požizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmetné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Komunikace p.č.639 KN k.ú.Přelíc je v soukromém vlastnictví společnosti TOPTRANS EU, a.s. společně s bývalým vojenským areálem, který spojuje s komunikací III/23638. Historicky tato komunikace protínala celou severní část k.ú. a umožňovala přístup k zemědělsky obdělávaným pozemkům. Při výstavbě vojenského areálu byla tato komunikace násilně přetnuta a přístup k pozemkům za areálem je možný pouze po dohodě s vlastníky sousedních polí. Zařazení komunikace jako VPS a návrh dalšího úseku při severním okraji plochy A4 na západ se jeví jako vhodné a žádoucí, neboť to umožní přístup na navazující zemědělské pozemky. Systém polních cest v budoucnu upraví komplexní pozemkové úpravy, avšak zde je označení veřejně prospěšné stavby potřebné, neboť cestu je zapotřebí nově navrhnout na několika pozemcích různých vlastníků. Nová místní a účelová komunikace je navržena s potřebou na dopravní zpřístupnění zemědělských pozemků. Problematika nezbytnosti záboru zemědělského půdního fondu je dána samotnou podstatou rozvoje obce. Ochrana zemědělského půdního fondu je svěřena zákonem příslušnému orgánu ZPF, který se v dané věci vyjadřoval a návrh územního plánu je v souladu se stanovisky orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Podatelem navrhované řešení, aby komunikace vedla trasou původní polní cesty – tedy probíhala vnitřkem bývalého vojenského areálu, se pořizovateli jeví jako problematické. Rozsáhlá rozvojová plocha (plocha přestavby) A4 je velice specifická a její budoucí využití je vázáno na zpracování územní studie. Termín vypracování územní studie není stanoven, pouze musí být hotova před započítáním realizace výstavby na ploše A4. Nelze tedy s jistotou říci, kdy a za jakých podmínek bude toto složité území stavebně řešeno. Mohlo by to tedy znamenat pro zamýšlenou komunikaci v podstatě stavební uzávěru a tím by bylo opět oddáleno vytýčení a vybudování potřebné polní cesty. Navíc volný vstup do tohoto problematického území, kde musí být před zahájením výstavby provedena sanace mnohých vojenských objektů a případná likvidace starých ekologických zátěží (např. z ropných produktů) by mohlo přinést další problémy, jako je nepovolené vniknutí do bývalých vojenských objektů, trestná činnost jako jsou krádeže, vandalismus či zřizování černých skládek. Navržená polní cesta formou jakéhosi „obchvatu“, areálu v mezích využití území tak, jak je to zjevné z leteckých snímků území, se tedy nabízí jako vhodnější varianta řešení. Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se pořizuje pro obec. Cílem řešení územního plánu je vytvoření územně technických předpokladů pro rozvoj obce Přelíc. Tyto předpoklady by měly být v souladu s veřejným zájmem, který chrání dotčené orgány a zároveň by měly hájit i zájmy jednotlivců. Tyto požadavky jsou koordinovány v cílech a úkolech územního plánování § 18,19 stavebního zákona. *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizující ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů.*

Podatel se domnívá, že při pořizování územního plánu se podporuje porušování zákonů, ale neudal konkrétní údaje, o jaké porušení zákonů jde, proto není možné na toto obvinění adekvátně reagovat a případné nezákonnosti prošetřit.

21 - připomínka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník zemědělsky obhospodařovaných pozemků v k.ú.Přelíc), podáno 20.03.2013 pod č.j.15189/13

Doslovné znění připomínky:

Požadují, aby v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu Přelíc se do jednání nevnášeli žádné umělé průtahy. Neuznávání mých námitek mi způsobuje finanční ztrátu.

Odůvodnění připomínky:

Zastupitelstvo obce vydalo v minulosti zbytečně 500tis.Kč na zpracování návrhu ÚP nemohu vyloučit, že se jednalo o úmyslné porušování zákonů. V případě prodeje vojenské hlásky se jednalo 22 – 7 = 15 mil.Kč o které jsou v současné době občané Přelíce ochuzeni.

Rozhodnutí ZO: Připomínka se zamítá.

Odůvodnění:

Námítka navrhovatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nespĺňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námitku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Pořizovatel územního plánu postupoval zcela v souladu se zákonem. Pořizování započala obec již v roce 2003, kdy bylo rozhodnuto o pořízení územního plánu. Obec splnila kvalifikační požadavky díky smlouvě s externím pořizovatelem a projednala Zadání územního plánu. Následně projektant na základě schváleného zadání navrhl koncepci územního plánu a tedy i podmínky využití, prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Byl projednán návrh územního plánu při společném jednání a po vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů byl návrh upraven. V této fázi došlo k prodávám při pořizování zvláště z důvodů snahy obce vyhovět všem žadatelům (včetně podatele této námítky) a neustálému doplňování návrhu. Obec posléze v roce 2010 předala rozpracovanou dokumentaci úřadu územního plánování Slaný a požádala jej o dokončení práce na pořizování ÚP.

Po prostudování dokumentace bylo pořizovatelem zjištěno, že je nutné opakování společného projednání, neboť došlo k procesní chybě při přípravě společného jednání – nebyly dodrženy lhůty při doručování oznámení společného jednání. Po opakovaném společném jednání bylo nutno řešit rozpor mezi požadavky návrhu územního plánu a orgánem ochrany přírody. Rozpor byl však vzápětí anulován, neboť zastupitelstvo obce změnilo určeného zastupitele a usneslo se, že bude akceptovat požadavky dotčených orgánů (DO). K dalšímu mimořádnému prodloužení pořizování došlo poté, kdy na základě vyhodnocení výsledků řádného veřejného projednávání (březen 2013), došlo k podstatné úpravě návrhu ÚP. Upravený návrh byl následně v rozsahu těchto úprav projednán na opakovaném veřejném projednání v lednu 2014 (§ 53 odst.2 SZ).

O všech námitkách vznesených v průběhu pořizování k projednávanému návrhu územního plánu bylo rozhodnuto v souladu s ochranou veřejných zájmů a požadavky obce na další rozvoj. V případě, kdy námitce nebyly vyhověno, bylo toto řešení řádně odůvodněno. Navrhovatelem požadované rozvojové plochy byly vyřazeny z návrhu ÚP na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu – orgánu ochrany přírody a krajiny OŽP č.j. ŽP25965/2011 ze dne 8.8.2011. Ochrana nezastavěného území je garantována právě pořízením územního plánu. Návrh územního plánu ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. Dotčené orgány, které hájí veřejný zájem uplatňováním stanovisek, zajišťují ochranu nezastavěného území. Na základě požadavků vyplývajících ze stanovisek dotčených orgánů v rámci projednávání, byl tedy návrh územního plánu upraven.

Odůvodnění námítky neuvádělo, jakým způsobem a v jaké výši je navrhovatelé způsobena finanční ztráta. Cena pozemků se v průběhu pořizování územního plánu nemění, návrh v době projednávání není právoplatný. Hodnota pozemku se zvyšuje až po nabytí účinnosti ÚP. Cena pozemků tedy nemohla klesnout tím, že nebyly zařazeny do rozvojových ploch. Jakékoli záměry v území spojené s finančními náklady před nabytím účinnosti ÚP jsou na vlastní riziko navrhovatele.

Stavební zákon upravuje v § 102 náhradu za změnu v území, která náleží vlastníkům za určitých situací. Náhrada přísluší dle odst.2 zmíněného ustanovení „vlastníkovi pozemku, jehož určení k zástavbě bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst.3 stavebního zákona“. Pro případ podatele tedy nelze toto ustanovení využít, neboť nedošlo ke zrušení zastavitelnosti pozemků (jejich zastavitelnost nebyla nikdy žádnou ÚPD deklarována).

22 - připomínka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník zemědělsky obhospodařovaných pozemků v k.ú.Přelíc), podáno 20.03.2013 pod č.j.15190/13

Doslovné znění připomínky:

Požadují, aby v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Přelíc byla část komunikace resp.par.č.535/2 v k.ú. Přelíc označena jako veřejně prospěšná stavba.

Odůvodnění připomínky:

Jedná se o příjezd z obce na polní cestu k pozemku. V současné době je v soukromém vlastnictví a majitel různými způsoby zabraňuje přejíždění pozemku. Nutné odstranit tento zdroj problémů.

Rozhodnutí ZO: Připomínka se vyhovuje.

Odůvodnění:

Námítka navrhovatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nespĺňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námitku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předemné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Požadovaný pozemek p.č.535/2 KN k.ú.Přelíc je v projednávaném návrhu územního plánu veden jako veřejně prospěšná stavba (VPS) pro přístupovou komunikaci k rozvojové lokalitě A1 (zakotveno v kapitole G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, na str.11 výkové části územního plánu). Na dotčený pozemek dále navazuje komunikace – polní cesta p.č.660/1 KN ve vlastnictví obce, která zároveň zpřístupňuje zemědělsky obdělávané pozemky. Přístupnost rozvojové lokality i zemědělských pozemků je veřejným zájmem, proto je žádoucí, aby tyto komunikace byly zachovány jako VPS, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit. Prostupnost komunikací v obci by měla zajistit obec, označení komunikace jako veřejně prospěšná stavba slouží jako nástroj pro případné vyvlastnění pozemku. Dle § 18 odst. 3 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 rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

E2) Námitky a připomínky k opakovanému veřejnému projednání

Poživatel opakovaně veřejně projednal v rozsahu provedení úprav návrh územního plánu podle § 52 odst. 1 stavebního zákona a obdržel do skončení lhůty dne 15.01.2014 v souladu s § 52 odst. 2, 3 stavebního zákona několik námitek a připomínek.

Námitky a připomínky jsou pro větší názornost uvedeny v důsledném přepisu.

1/1 - námitka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník pozemku p.č.543 v k.ú.Přelíc), podáno 15.01.2014 pod č.j.2655/14.

Doslovné znění námítky:

Požadují, aby v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Přelíc, aby bylo rozšířeno zastavitelné území obce. Jedná se o lokalitu A1 rozšíření požadují tak, aby území určené k zástavbě bylo rozšířeno na celou par.č. 543 PK v k.ú.Přelíc, nebo si na této parcele postavím stavby na zpracování zemědělských produktů.

Odůvodnění námítky:

Napříč celou zemí se rozrostl bezprecedentní systém korupce na centrální, krajské ale i na místní komunální úrovni. V rámci zločinného společenství vznikla společná dohoda zastupitelů obce Přelíc se zástupci vedení a odborů některých odborů MÚ ve Slaném. Ze společné dohody vzešel dopis ze dne 24.června 2009, který vypracovala ing.Möstlová a ve a uvedla v něm, že zástavbou v lokalitě A1 by došlo k negativnímu zásahu do krajinného rázu. V tomto protiprávním jednání pokračoval i ing. Kolačkovský, když rozhodoval o tom, že hranice zastavěného území bude o 50 m posunuta.

Řada pracovníků pověřených výkonem státní správy na MÚ v Slaném opakovaně porušuje zákon a to se snaží praktikovat i při spolupráci se zastupiteli obce Přelíc.

Rozhodnutí ZO: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek DO a cílů a úkolů územního plánování a dospěli k závěru:

Námitka se nevztahuje k částem změněným od řádného veřejného projednání (§ 53 odst.2 SZ).

(Podatel obdobnou námitku podal již k řádnému veřejnému projednání).

Dotčený pozemek se nachází ve volné krajině mimo zastavěné i zastavitelné území a přímo na ně ani nenavazuje.

Plocha A1 byla zmenšena v průběhu projednání návrhu ÚP na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánů - odboru životního prostředí Slaný – orgánu ochrany přírody a krajiny č.j. ŽP25965/2011 ze dne 8.8.2011, která plochu požadovanou podatelem vyloučila z důvodu ochrany krajinného rázu (dle § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění) a přílišného zásahu do volné krajiny.

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

K umísťování a povolování staveb a k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

Ochrana krajinného rázu se týká nejen území s jeho zvýšenými hodnotami (zvláště chráněná území a přírodní parky), ale i ostatní krajiny. Zákon poskytuje ochranu nejen zvláště chráněným územím a ohroženým druhům živočichů a rostlin, jeho cílem je též vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny. Při naplňování tohoto cíle spolupracují orgány ochrany přírody s orgány územního plánování a se stavebními úřady. Tyto orgány nesou odpovědnost za to, aby v důsledku živelné výstavby nedocházelo k nevratným změnám charakteristického vzhledu krajiny. Na území Přelíce se rozkládá místo krajinného rázu – Kladensko/ Džbánsko – dle vypracovaného Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje, který zpracoval Atelier V – Ing.arch.Ivan Vorel.

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se požívuje pro obec. Cílem řešení územního plánu je vytvoření územně technických předpokladů pro rozvoj obce Přelíc. Navrhované zastavitelné plochy navazující na zastavěné území, jsou navrhovány tak, aby co nejméně byl narušen krajinný ráz místa. Nejsou navrhovány zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině. Ochrana nezastavěného území je garantována právě pořízením územního plánu.

V průběhu dalšího pořizování územního plánu Přelíc byly dále projednávány rozvojové plochy se zmenšeným záborem ZPF. Vzhledem k velikosti obce a průběžnému rozvoji, není odůvodnitelné opětovné rozšíření záboru ZPF. Zástavbou pozemku p.č. 543 PK by došlo k výstavbě ve volné krajině, což je v přímém rozporu i s úkoly a cíli územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona v platném znění. *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 (§ 18 odst.4 stavebního zákona).*

1/2 - připomínka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník zemědělsky obhospodařovaných pozemků v k.ú.Přelíc), podáno 15.01.2014 pod č.j.2655/14.

Doslovné znění připomínky:

Požadují, aby v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Přelíc bylo zařazeno parkoviště u hřbitova označeno jako veřejně prospěšná stavba.

Odůvodnění připomínky:

Občané Přelíce nemají při návštěvě hřbitova kde odstavit auta. V předchozích návrzích ÚP se toto parkoviště již nacházelo. Ignorování parkoviště lze pochopit pouze v případě, že zpracovatele ÚP návrhy občanů nezajímají. Vyhovuje se pouze prominentům.

Rozhodnutí ZO: Připomínka se zamítá.

Odůvodnění:

Námitka navrhovatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nespĺňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námitku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předemné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Připomínka se nevztahuje k částem změnám od řádného veřejného projednávání (§ 53 odst. 2 SZ).

Majitel, k takto navrženým plochám v územním plánu, měl možnost uplatnit připomínku již při řádném veřejném projednávání konaném 19.03.2013. Nepodáním připomínky souhlasil s projednávanou dokumentací a tedy i zvoleným řešením a zakreslenými skutečnostmi. Námitky a připomínky k opakovanému veřejnému projednávání mohly být podány pouze k úpravám provedeným na základě námitek a připomínek uplatněných k veřejnému projednání dne 19.03.2013.

Parkoviště u hřbitova je v územním plánu navrženo, jak v textové, tak v grafické části. Je označeno jako plocha P1 a je pro něj navržen pozemek p.č.403 KN, který je ve vlastnictví obce, proto není nutné, aby pro budoucí parkoviště muselo dojít k vyvlastnění, k němuž práva zakládá označení stavby jako veřejně prospěšná stavba (VPS). Dle případné dohody by mohlo parkoviště zasáhnout i část dalšího pozemku p.č. 404 KN, který je majetkem jiného vlastníka (Římskokatolická farnost Smečno). Zastupitelstvu obce se obecní pozemek však jeví jako postačující. Pro jeho využívání budou zapotřebí terénní úpravy, které budou řešeny až v navazující stavební dokumentaci.

Zpracovatel územního plánu vypracoval návrh územního plánu na základě svého odborného posouzení, požadavků občanů a v souladu se stanovisky dotčených orgánů. V návrhu územního plánu v kap. f) jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu jak ukládá příloha č. 7 vyhlášky č. 4 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V žádném případě se nejedná o libovůli zpracovatele, či vyhovění „prominentům,,, ale o odborný názor projektanta podpořený souhlasem dotčených orgánů.

1/3 - připomínka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník zemědělsky obhospodařovaných pozemků v k.ú.Přelíc), podáno 15.01.2014 pod č.j.2655/14.

Doslovné znění připomínky:

Vznáším tímto námitku ke způsobu vyřešení příjezdu k pozemkům přístupných po veřejné komunikaci k obecnímu úřadu.

Odůvodnění připomínky:

Jsem vlastníkem pozemku, který se nachází za vojenskou hláskou v Přelici. V současné době se nemohu dostat na svůj pozemek aniž bych přejížděl pole soukromých vlastníků.

Pozemek, který vlastním mám v úmyslu obdělávat. V návrhu ÚP je zakresleno řešení, které spočívá ve zřízení cesty kolem bývalé vojenské hlásky. Toto řešení porušuje zákon tím, že zakrývá podvod ke kterému došlo při prodeji hlásky. Podvod spočíval v tom, že hláska byla prodána za 5 mil.Kč a následně asi za tři roky byla vydražena za 19 mil.Kč. Občané Přelice byli okradeni o cca 15 mil.Kč. Další občany, vlastníky pozemků by realizace tohoto řešení mělo připravit o část pozemků určených pro novou komunikaci. Na místo toho, aby se zjednal náprava stávajícího stavu budou poškozování další občany tím, že přijdou o část svých pozemků. Stále dochází k tomu, že podvody se neřeší, při přípravě ÚP jsou neustále zařazovány nové požadavky prominentů a požadavky větší části občanů Přelice jsou ignorovány.

Jsem si zcela jist, že pokud by se měla cesta kolem hlásky realizovat, tak jak je navrženo tak se úspěšného konce se nedožiji. Všichni odborníci, kteří se na přípravě ÚP Přelice za deset let podíleli nebyli schopni zpracovat podklady tak, aby byly dodrženy zákony. Jsem přesvědčen o tom, že u stávající návrh ÚP v mnoha bodech porušuje platné předpisy.

Můj dědeček se podílel na výživě národa tím, že z těchto pozemků odváděl státu část úrody, mléka a vajec. Mému otci byly nařizovány brigády v JZD, které pozemky obhospodařovalo, s tím, že je nutné, aby se podílel na obhospodařování svého majetku. V současné době kapitalizmu, kdy ve státní správě mají rozhodující vliv podvodníci, kteří nedodržují zákony (nikdo je za to nepostihuje) nemohu dosáhnout toho, abych si zajistil řádný přístup ke svým pozemkům, tak abych neporušoval platné předpisy. Vzhledem k tomu, že tento nezákonný stav v neoprávněném užívání pozemků trvá už více jak 20 let požaduji urychlené zjednání nápravy. Po celou dobu pouze platím daně státu a nemohu pozemky využívat pro svoji potřebu.

Nebylo možno rozhodnout.

Odůvodnění:

Námitka navrhovatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nespĺňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námitku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předemné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Připomínka se nevztahuje k částem změnám od řádného veřejného projednávání (§ 53 odst. 2 SZ).

Majitel, k takto navrženým plochám v územním plánu, měl možnost uplatnit připomínku již při řádném veřejném projednávání konaném 19.03.2013. Nepodáním připomínky souhlasil s projednávanou dokumentací a tedy i zvoleným řešením a zakreslenými skutečnostmi. Námitky a připomínky k opakovanému veřejnému projednávání mohly být podány pouze k úpravám provedeným na základě námitek a připomínek uplatněných k veřejnému projednání dne 19.03.2013.

Z podané připomínky nelze dovodit, čeho se podatel domáhá.

Odůvodnění námitky se zjevně nevztahuje k námitce samotné.

Podatel se domnívá, že při pořizování územního plánu se postupuje protizákonně a jsou porušovány platné předpisy, ale neudal konkrétní údaje, o jaké porušení zákonů jde, proto není možné na toto obvinění adekvátně reagovat a případně nezákonnosti prošetřit.

Odůvodnění přeložené podatelem dále obsahuje informace vyjadřující osobní názory a postoje navrhovatele, které věcně nesouvisí s obsahem námitky ani pořizováním územního plánu. Jejich pejorativní obsah nepřislouží být komentován, neboť toto není úkolem územního plánování.

1/4 - připomínka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník zemědělsky obhospodařovaných pozemků v k.ú.Přelíc), podáno 15.01.2014 pod č.j.2655/14.

Doslovné znění připomínky:

Požadují, aby v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu Přelíc se do jednání nevnášeli žádné umělé průtahy. Neuznávání mých námitek mi způsobuje finanční ztrátu.

Odůvodnění připomínky:

Zastupitelstvo obce vydalo v minulosti zbytečně 500tis. Kč na zpracování návrhu ÚP nemohu vyloučit, že se jednalo o úmyslné porušování zákonů. Obávám se, že i tento návrh dostatečně nevychází vstříc potřebám občanů žijících v Přelici.

Rozhodnutí ZO: Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka navrhovatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nespĺňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námitku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předemné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Připomínka se nevztahuje k částem změněným od řádného veřejného projednávání (§ 53 odst.2 SZ).

(Podatel obdobnou připomínku podal již k řádnému veřejnému jednání).

Poživatel územního plánu postupoval zcela v souladu se zákonem. Pořizování započala obec již v roce 2003, kdy bylo rozhodnuto o pořízení územního plánu. Obec splnila kvalifikační požadavky díky smlouvě s externím pořizovatelem a projednala Zadání územního plánu. Následně projektant na základě schváleného zadání navrhl koncepci územního plánu a tedy i podmínky využití, prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Byl projednán návrh územního plánu při společném jednání a po vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů byl návrh upraven. V této fázi došlo k prodlévám při pořizování zvláště z důvodů snahy obce vyhovět všem žadatelům (včetně podatele této námítky) a neustálému doplňování návrhu. Obec posléze v prosinci roku 2010 předala rozpracovanou dokumentaci úřadu územního plánování Slaný a požádala jej o dokončení práce na pořizování ÚP.

Po prostudování dokumentace bylo zjištěno, že je nutné opakování společného projednání, neboť došlo k procesní chybě při přípravě společného jednání – nebyly dodrženy lhůty při doručování oznámení společného jednání. Po opakovaném společném jednání bylo nutno řešit rozpor mezi požadavky návrhu územního plánu a orgánem ochrany přírody. Rozpor byl však vzápětí anulován, neboť zastupitelstvo obce změnilo určeného zastupitele a usneslo se, že bude akceptovat požadavky DO. K dalšímu mimořádnému prodloužení pořizování došlo poté, kdy na základě vyhodnocení výskladů řádného veřejného projednávání (březen 2013), došlo k podstatné úpravě návrhu ÚP. Upravený návrh byl následně v rozsahu těchto úprav projednán na opakovaném veřejném jednání v lednu 2014 (§ 53 odst.2 SZ).

O všech námítkách vznesených v průběhu pořizování k projednávanému návrhu územního plánu bylo rozhodnuto v souladu s ochranou veřejných zájmů a požadavky obce na další rozvoj. V případech, kdy námítce nebylo vyhověno, bylo toto řešení řádně odůvodněno. Navrhovatelem požadované rozvojové plochy byly vyřazeny z návrhu ÚP na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu – orgánu ochrany přírody a krajiny OZP č.j. ŽP25965/2011 ze dne 8.8.2011. Ochrana nezastavěného území je garantována právě pořízením územního plánu. Návrh územního plánu ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. Dotčené orgány, které hájí veřejný zájem uplatňováním stanovisek, zajišťují ochranu nezastavěného území. Na základě požadavků vyplývajících ze stanovisek dotčených orgánů v rámci projednávání, byl návrh územního plánu upraven.

Odůvodnění námítky neuvádělo, jakým způsobem a v jaké výši je navrhovatelé způsobena finanční ztráta. Cena pozemků se v průběhu pořizování územního plánu nemění, návrh v době projednávání není právoplatný. Hodnota pozemků se zvyšuje až po nabytí účinnosti ÚP. Cena pozemků tedy nemohla klesnout tím, že nebyly zařazeny do rozvojových ploch. Jakékoli záměry v území spojené s finančními náklady před nabytím účinnosti ÚP jsou na vlastní riziko navrhovatele.

Stavební zákon upravuje v § 102 náhradu za změnu v území, která náleží vlastníkům za určitých situací. Náhrada přísluší dle odst.2 zmíněného ustanovení „*vlastníkovi pozemku, jehož určení k zástavbě bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst.3 stavebního zákona*“. Pro případ podatele tedy nelze toto ustanovení využít, neboť nedošlo ke zrušení zastavitelnosti pozemků (jejich zastavitelnost nebyla nikdy žádnou ÚPD deklarována).

1/5 - připomínka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník zemědělsky obhospodařovaných pozemků v k.ú.Přelíc), podáno 15.01.2014 pod č.j.2655/14.

Doslovné znění připomínky:

Požadují, aby byla část komunikace od RD p.Michálkové k vodojemu až na konec lesa .

Odůvodnění připomínky:

Nebylo doloženo.

Rozhodnutí ZO: Připomínka se zamítá.

Odůvodnění:

Námítka navrhovatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nespĺňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námítku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru: Připomínka byla zapsána ve „výčtu podaných námitek,„ K připomínce nebylo dále nic doloženo, podání tedy není úplné, ani odůvodněné. Vzhledem k uvedené minimální informaci o dotčeném území, nelze požadavek lokalizovat ani řešit.

1/6 - připomínka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník zemědělsky obhospodařovaných pozemků v k.ú.Přelíc), podáno 15.01.2014 pod č.j.2655/14.

Doslovné znění připomínky:

Požadují, aby byla obnovena dešťové kanalizace kolem obecního úřadu. Při deštích zatáčkou protéká veškerá voda na povrchu vozovky což je dost nebezpečné. V zimě tato voda tvoří ještě nebezpečnější zmrázky.

Odůvodnění připomínky:

Při realizaci splaškové kanalizace byla před obecním úřadem a až za zatáčku poškozena a zrušena dešťová kanalizace. Se zrušením Dešťové kanalizace projekt asi nepočítal. Je nutné nento nebezpečný stav odstranit.

Rozhodnutí ZO: Připomínka se zamítá.

Odůvodnění:

Námítka navrhovatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nespĺňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námítku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru: Připomínka se nevztahuje k částem změněným od řádného veřejného projednávání (§ 53 odst.2 SZ). Požadavek není možno řešit územním plánem. Územní plán řeší zvláště rozvoj obce v plochách, technickou infrastrukturu navrhuje pouze rámcově, v hlavních řadech. I když řeší kanalizaci splaškovou a přebírá projekt, podle kterého se již kanalizace začala budovat, technické problémy s dešťovou kanalizací řešit nemůže. Poruchy a nefunkčnost stávajících inženýrských sítí musí řešit obec, případně jejich majitel, či správce. Požadavek na nápravu byl předán zástupci obce.

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se pořizuje pro obec. *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích* (§ 18 odst.1 stavebního zákona).

1/7 - námitka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník zemědělsky obhospodařovaných pozemků v k.ú.Přelice), podáno 15.01.2014 pod č.j.2655/14.

Doslovné znění námitky:

Vznáším tímto námitku k nezařazení peletkárny, skladů na zemědělské produkty a hotové výrobky (peletky) do návrhu ÚP.

Odůvodnění námitky:

Jsem vlastníkem pozemku, který se nachází za vojenskou hláskou v Přelici. V současné době se nemohu dostat na svůj pozemek aniž bych přejížděl pole soukromých vlastníků.

Pozemek, který vlastním mám v úmyslu obdělávat. V návrhu ÚP je zakresleno řešení, které spočívá ve zřízení cesty kolem bývalé vojenské hlásky. Toto řešení porušuje zákon tím, že zakrývá podvod ke kterému došlo při prodeji hlásky. Podvod spočíval v tom, že hláska byla prodána za 5 mil.Kč a následně asi za tři roky byla vydražena za 19 mil.Kč. Občané Přelice byli okradeni o cca 15 mil.Kč. Další občany, vlastníky pozemků by realizace tohoto řešení mělo připravit o část pozemků určených pro novou komunikaci. Na místo toho, aby se zjedнала náprava stávajícího stavu budou poškozování další občané tím, že přijdou o část svých pozemků. Stále dochází k tomu, že podvody se neřeší, při přípravě ÚP jsou neustále zařazovány nové požadavky prominentů a požadavky větší části občanů Přelice jsou ignorovány.

Jsem si zcela jist, že pokud by se měla cesta kolem hlásky realizovat, tak jak je navrženo tak se úspěšného konce se nedožiji. Všichni odborníci, kteří se na přípravě ÚP Přelice za deset let podíleli nebyli schopni zpracovat podklady tak, aby byly dodrženy zákony. Jsem přesvědčen o tom, že u stávající návrh ÚP v mnoha bodech porušuje platné předpisy.

Můj dědeček se podílel na výživě národa tím, že z těchto pozemků odváděl státu část úrody, mléka a vajec. Mému otci byly nařizovány brigády v JZD, které pozemky obhospodařovalo, s tím, že je nutné, aby se podílel na obhospodařování svého majetku. V současné době kapitalizmu, kdy ve státní správě mají rozhodující vliv podvodníci, kteří nedodržují zákony (nikdo je za to nepostihuje) nemohou dosáhnout toho, abych si zajistil řádný přístup ke svým pozemkům, tak abych neporušoval platné předpisy. Vzhledem k tomu, že tento nezákonný stav v neoprávněném užívání pozemků trvá už více jak 20 let požadují urychlené zjednaní nápravy. Po celou dobu pouze platím daně státu a nemohu pozemky využívat pro svoji potřebu.

Rozhodnutí ZO: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Poživatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné námitce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Námitka se nevztahuje k částem změněným od řádného veřejného projednávání (§ 53 odst.2 SZ).

Majitel, k takto navrženým plochám v územním plánu, měl možnost uplatnit námitku již při řádném veřejném projednávání konaném 19.03.2013. Nepodáním námitky souhlasil s projednávanou dokumentací a tedy i zvoleným řešením a zakreslenými skutečnostmi. Námitky a připomínky k opakovanému veřejnému projednávání mohly být podány pouze k úpravám provedeným na základě námitek a připomínek uplatněných k veřejnému projednání dne 19.03.2013.

Peletkárna, ani sklady na zemědělské produkty nebyly nikdy v průběhu celého projednávání návrhu ÚP podatelem požadovány. Podatel k řádnému veřejnému projednávání v březnu 2013 podal řadu námitek, ale žádná z nich neobsahovala požadavek na zařazení těchto ploch, nemohly být tedy ani posouzeny. Zařazení nových ploch pro výrobu, či zemědělskou výrobu (i kdyby byly na pozemcích podatele) by vyžadovalo další opakované projednávání, neboť by se jimi změnila poměry v území. Nové rozvojové plochy by musel posoudit krajský úřad z hlediska možného vlivu na životní prostředí a dále by s těmito změnami musely být seznámeny všechny dotčené orgány a veřejnost v rámci třetího opakovaného veřejného projednání. Obec nesouhlasí s návrhem dalších změn, které by vedly k novým úpravám návrhu územního plánu a k jeho dalšímu opakovanému projednávání. ÚP je pořizován už více než 10 let a vzhledem k potřebě ÚP dokončit a vydat, aby se v obci mohl realizovat navrhovaný rozvoj, nesouhlasí obec s dalším prodlužováním projednávání.

Proces pořizování územního plánu je upraven zákonem 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v průběhu pořizování umožňuje několikrát občanům, aby sdělili své požadavky, připomínky a námitky. Podatel k návrhu zadání předložil dva požadavky na poměrně masivní zástavbu v jižní a severní části obce Přelice. Urbanista v rámci odborného uvážení požadované lokality upravil a zapracoval tento požadavek do návrhu územního plánu. Po společném projednání návrhu, při kterém dotčené orgány požadovaly omezení rozvojových ploch, následovala složitá jednání a úprava návrhu dle stanoviska DO. Avšak před možným pokračováním dle § 51 SZ bylo shledáno, že došlo k závažné procesní chybě (nedodržení lhůt) a postup dle § 50 SZ – společné jednání – je neplatný a jednání musí být opakováno.

Vzhledem k časové prodlevě, během níž došlo k některým změnám skutečností ovlivňujících území a na základě konzultací s dotčenými orgány, byl původní návrh ÚP Přelice upraven. Po opakovaném společném projednání (červenec 2011) dle § 50 SZ požadoval opět orgán ochrany přírody regulaci rozvojových ploch. Proto byl vyvolán a následně anulován, rozpor mezi návrhem ÚP a stanoviskem OŽP. Anulování rozporu proběhlo na žádost obce, která po dalších jednáních zastupitelstva obce, souhlasila s podmínkami danými orgánem ochrany přírody. V červenci 2012 byl návrh ÚP postoupen KÚSK pro posouzení dle § 51 SZ. Návrh ÚP byl poté upraven v souladu s požadavky krajského úřadu a v březnu 2013 proběhlo řádné veřejné jednání. Na základě výsledků projednání došlo k úpravě návrhu ÚP Přelice. Opakované veřejné projednání, na kterém se návrh ÚP projednal v rozsahu těchto úprav, proběhlo 8.1.2014. Po řádném uplynutí lhůty byl zpracován návrh na rozhodnutí o námitkách, dotčené orgány s ním souhlasily. Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu dle § 53 odst.4 zákona a následně dle § 54 odst.1) zákona podal obci Návrh na vydání Územního plánu Přelice.

Podatel se domnívá, že při pořizování územního plánu se postupuje protizákonně a jsou porušovány platné předpisy, ale neudal konkrétní údaje, o jaké porušení zákona jde, proto není možné na toto obvinění adekvátně reagovat a případné nezákonnosti prošetřit.

Odůvodnění přeložené podatelem dále obsahuje informace vyjadřující osobní názory a postoje navrhovatele, které věcně nesouvisí s obsahem námitky ani pořizováním územního plánu. Jejich pejorativní obsah nepřísluší být komentován, neboť toto není úkolem územního plánování.

1/8 - připomínka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník zemědělsky obhospodařovaných pozemků v k.ú.Přelice), podáno 15.01.2014 pod č.j.2655/14.

Doslovné znění připomínky:

Vznáším tímto námitku ke způsobu vyřešení příjezdu k pozemkům přístupných po veřejné komunikaci (polní cestě), která se napojuje na silnici do Studenévska a procházela bývalou vojenskou hláskou a končí napojením na sousední katastr.

Odůvodnění připomínky:

Jsem vlastníkem pozemku, který se nachází za vojenskou hláskou v Přelici. V současné době se nemohu dostat na svůj pozemek aniž bych přejížděl pole soukromých vlastníků.

Pozemek, který vlastním mám v úmyslu obdělávat. V návrhu ÚP je zakresleno řešení, které spočívá ve zřízení cesty kolem bývalé vojenské hlásky. Toto řešení porušuje zákon tím, že zakrývá podvod ke kterému došlo při prodeji hlásky. Podvod spočíval v tom, že hláska byla prodána za 5 mil.Kč a následně asi za tři roky byla vydražena za 19 mil.Kč. Občané Přelice byli okradeni o cca 15 mil.Kč. Další občany, vlastníky pozemků by realizace tohoto řešení mělo připravit o část pozemků určených pro novou komunikaci. Na místo toho, aby se zjedнала náprava stávajícího stavu budou poškozování další občané tím, že přijdou o část svých pozemků. Stále dochází k tomu, že podvody se neřeší, při přípravě ÚP jsou neustále zařazovány nové požadavky prominentů a požadavky větší části občanů Přelice jsou ignorovány.

Jsem si zcela jist, že pokud by se měla cesta kolem hlásky realizovat, tak jak je navrženo tak se úspěšného konce se nedožiji. Všichni odborníci, kteří se na přípravě ÚP Přelice za deset let podíleli nebyli schopni zpracovat podklady tak, aby byly dodrženy zákony. Jsem přesvědčen o tom, že u stávající návrh ÚP v mnoha bodech porušuje platné předpisy.

Můj dědeček se podílel na výživě národa tím, že z těchto pozemků odváděl státu část úrody, mléka a vajec. Mému otci byly nařizovány brigády v JZD, které pozemky obhospodařovalo, s tím, že je nutné, aby se podílel na obhospodařování svého majetku. V současné době kapitalizmu, kdy ve státní správě mají rozhodující vliv podvodníci, kteří nedodržují zákony (nikdo je za to nepostihuje) nemohu dosáhnout toho, abych si zajistil řádný přístup ke svým pozemkům, tak abych neporušoval platné předpisy. Vzhledem k tomu, že tento nezákonný stav v neoprávněném užívání pozemků trvá už více jak 20 let požaduji urychlené zjednání nápravy. Po celou dobu pouze platím daně státu a nemohu pozemky využívat pro svoji potřebu.

Rozhodnutí ZO: Připomínka se zamítá.

Odůvodnění:

Námítka navrhovatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nespĺňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námitku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudil podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Z podání není zjevné, s čím na způsobu řešení komunikace navrhovatel nesouhlasí.

Navrhovaná polní cesta byla označena jako veřejně prospěšná stavba (VPS) na základě námítky (požadavku) totožného podatele po řádném veřejném projednání 19.03.2013. V souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel oběsil s návrhem na rozhodnutí o námítkách dotčené orgány, z nichž všichni s navrženým řešením mlčky souhlasili. Následně při opakovaném veřejném projednání nikdo jiný ke způsobu řešení přístupu na zemědělsky obhospodařované pozemky na západní straně za bývalou vojenskou hláskou námitku nepodal.

Komunikace p.č.639 KN k.ú.Přelíc je v soukromém vlastnictví společnosti TOPTRANS EU, a.s. společně s bývalým vojenským areálem, který spojuje s komunikací III/23638. Historicky tato komunikace protínala celou severní část k.ú. a umožňovala přístup k zemědělsky obdělávaným pozemkům. Při výstavbě vojenského areálu byla tato komunikace násilně přetnuta a přístup k pozemkům za areálem je možný pouze po dohodě s vlastníky sousedních polí. Zařazení komunikace jako VPS a návrh dalšího úseku při severním okraji plochy A4 na západ se jeví jako vhodné a žádoucí, neboť to umožní přístup na navazující zemědělské pozemky. Systém polních cest v budoucnu upraví komplexní pozemkové úpravy, avšak zde je označení veřejně prospěšné stavby potřebné, neboť cestu je zapotřebí nově navrhnout na několika pozemcích různých vlastníků. Nová místní a účelová komunikace je navržena s potřebou na dopravní zpřístupnění zemědělských pozemků. Problematika nezbytnosti záboru zemědělského půdního fondu je dána samotnou podstatou možnosti rozvoje obce. Ochrana zemědělského půdního fondu je svěřena zákonem příslušnému orgánu ZPF, který se v dané věci vyjadřoval a návrh územního plánu je v souladu se stanovisky orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Podatelem navrhované řešení, aby komunikace vedla trasou původní polní cesty – tedy probíhala vnitřkem bývalého vojenského areálu, se pořizovateli jeví jako problematické. Rozsáhlá rozvojová plocha (plocha přestavby) A4 je velice specifická a její budoucí využití je vázáno na zpracování územní studie. Termín vypracování územní studie není stanoven, pouze musí být hotova před započetením realizace výstavby na ploše A4. Nelze tedy s jistotou říci, kdy a za jakých podmínek bude toto složitě území stavebně řešeno. Mohlo by to tedy znamenat pro zamýšlenou komunikaci v podstatě stavební uzávěru a tím by bylo opět oddáleno vytyčení a vybudování potřebné polní cesty. Navíc volný vstup do tohoto problematického území, kde musí být před zahájením výstavby provedena sanace mnohých vojenských objektů a případná likvidace starých ekologických zátěží (např. z ropných produktů) by mohlo přinést další problémy, jako je nepovolené vniknutí do bývalých vojenských objektů, trestná činnost jako jsou krádeže, vandalismus či zřizování černých skládek. Navržená polní cesty formou jakéhosi „obchvatu“, areálu v mezích využití území tak, jak je to zjevné z leteckých snímků území, se tedy nabízí jako vhodnější varianta řešení.

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se pořizuje pro obec. Cílem řešení územního plánu je vytvoření územně technických předpokladů pro rozvoj obce Přelíc. Tyto předpoklady by měly být v souladu s veřejným zájmem, který chrání dotčené orgány a zároveň by měly hájit i zájmy jednotlivců. Tyto požadavky jsou zakotveny v cílech a úkolech územního plánování § 18,19 stavebního zákona. *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 ze zvláštních předpisů.*

Podatel se domnívá, že při pořizování územního plánu se postupuje protizákonně a jsou porušovány platné předpisy, ale neudal konkrétní údaje, o jaké porušení zákonů jde, proto není možné na toto obvinění adekvátně reagovat a případné nezákonnosti prošetřit.

Odůvodnění přeložené podatelem dále obsahuje informace vyjadřující osobní názory a postoje navrhovatele, které věcně nesouvisí s obsahem námítky ani pořizováním územního plánu. Jejich pejorativní obsah nepřislouží být komentován, neboť toto není úkolem územního plánování.

1/9 - připomínka

Oldřich Opl, Stehlíkova 1506, Slaný 274 01, (vlastník zemědělsky obhospodařovaných pozemků v k.ú.Přelíc), podáno 15.01.2014 pod č.j.2655/14.

Doslovné znění připomínky:

Vznáším tímto námitku proti tomu, že do návrhu ÚP byla zakreslena tzv. „rekultivovaná skládka,“. Jedná o zakrývání podvodů při výstavbě ČOV a kanalizace.

Odůvodnění připomínky:

Jsem vlastníkem pozemku č.p.543, který se nachází cca 200m od zakreslené tzv. „rekultivované skládky“. Od určité doby se pouze hledají různé důvody proč nezařadit pozemek č.p. 543 do nezastavitelných ploch. Do návrhu ÚP byla zakreslena tzv. „rekultivovaná skládka“. Jedná se o zakrývání podvodů při výstavbě ČOV a kanalizace. Rekultivovaná skládka se začala zakreslovat do návrhu ÚP až od r.2012 tj.od doby kdy zastupitelstvo obce Přelíc už provedlo několik podvodů.

Zastupitelé obce podepsali smlouvu na financování a výstavbu ČOV s kanalizací v obci. Zastupitelstvo obce porušilo platné předpisy tím, že ke stavebnímu povolení bylo podáno na stavební dokumentaci se zastaralou technologií. V době podpisu smlouvy bylo možné vydat povolení pouze a ČOV s nejmodernější technologií.

Podvod spočívá v tom, že ve Přelici byla do ČOV namontována technologie, která by jinak byla určena likvidaci. Vzhledem k tomu, že po vyčištění jsou konečným produktem nezahusťené kaly není možné tuto technologii používat při minusových teplotách.

Jednou s posledních ČOV se stejnou technologií byla čistírna pro důl MAYRAU. Ale i u této ČOV bylo nařízeno doplnit technologii kalolísem.

Rozhodnutí ZO: Připomínka se zamítá.

Odůvodnění:

Námítka navrhovatele byla vyhodnocena jako připomínka, neboť nespĺňuje podmínky dané §52, odst.2) SZ, tedy že námitku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudil podanou připomínku z hlediska vlastního podání a cílů a úkolů územního plánování, neboť k předmětné připomínce nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná stanoviska, která by sloužila jako východisko pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele, a dospěli k závěru:

Připomínka se nevztahuje k částem změněným od řádného veřejného projednávání (§ 53 odst.2 SZ). Majitel, k takto navrženým plochám v územním plánu, měl možnost uplatnit námitku již při řádném veřejném projednávání konaném 19.03.2013. Nepodáním námítky souhlasil s projednávanou dokumentací a tedy i zvoleným řešením a zakreslenými skutečnostmi. Námítky a připomínky k opakovanému veřejnému

projednávání mohly být podány pouze k úpravám provedeným na základě námitek a připomínek uplatněných k veřejnému projednání dne 19.03.2013.

Skládka byla do návrhu ÚP zanesena dle územně analytických podkladů, jako stará ekologická zátěž (na p.č.507/4 KN). Takto ji vyhodnotilo Ministerstvo životního prostředí a poskytl údaje k její lokalizaci (viz tabulka níže). Do Návrhu územního plánu byla skládka doplněna (do grafické i textové části) v průběhu projednávání na základě stanoviska OŽP Slaný č.j. ŽP25965/2011 ze dne 8.8.2011. V současné době je rekultivována. V návrhu územního plánu ke společnému jednání (červen 2011) byla vzhledem k dlouhému požívání územního plánu použita ještě data původně poskytnutá při zpracování průzkumů a rozborů. Díky uceleným údajům v územně analytických podkladech byla do výkresové dokumentace doplněna všechna aktuální data.

Odůvodnění připomínky se z větší části nevztahuje k návrhu ÚP ani k připomínce samotné. Dále odůvodnění obsahuje informace vyjadřující osobní názory a postoje navrhovatele, které věcně nesouvisí s obsahem námítky ani pořizováním územního plánu. Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zákon vychází z principu, že územní plán se pořizuje pro obec. Cílem řešení územního plánu je vytvoření územně technických předpokladů pro rozvoj obce Přelíc. Úkolem územního plánu není řešit problematiku osobních sporů občanů a vedení obce, ani samotné technické řešení infrastruktury.

KRAJ	ORP	obec / měst.část	název lokality	Y	X	číslo k.ú.	název katastrálního území	zdroj dat	ID SEKM	priority	číslo mapy
Středočeský	Slaný	Přelíc	Skládka "U čtyř patníků"	767 712,90	1 026 864,55	734551	Přelíc	databáze SEKM, úkol OODp	13455001		12-23

2 - námitka

JUDr. Ing. Kristýna Fronc Chalupcká, sídlem V Korytech 12, Praha 100 00 (jako insolvenční správce dlužníka – vlastníka pozemku p.č. 550/6 KN), podáno 15.01.2014 pod č.j.2779/2014.

Doslovné znění námítky:

Tímto podávám v souladu s ustanovením § 52 odst.2 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) jako dotčená osoba (vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení) námitku proti návrhu územního plánu obce Přelíc, v podobě předložené na opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Přelíc dne 8.1.2014, která směřuje proti části územního plánu obce Přelíc vymezující zastavitelnou plochu v lokalitě A1 pro pozemek p.č.550/6 v k.ú.Přelíc.

Obsah námítky: Dle názoru podatele návrh územního plánu Přelíc v podobě, jež byla opakovaně veřejně projednána dne 8.1.2014 nepřipustně zasahuje do jeho vlastnického práva, když jej zásadně, v rozporu se zákonem omezuje v užívání jím vlastněných pozemků, zejména pozemku p.č.550/6 KN v k.ú.Přelíc (spadající do lokality A1).

Odůvodnění námítky: V původním návrhu územního plánu, jenž byl zpracován a obcí předložen, byla lokalita (A1) pojata v širším měřítku.

Hranice zastavitelného území procházela pozemkem p.č.550/6, čímž umožňovala využití pozemku pro stavbu dalšího rodinného domu. Nyní (po podstatné úpravě územního plánu) je pozemek p.č.550/6 zcela vyjmut ze zastavitelného území a hranice zastavitelného území probíhá v hranici pozemku p.č.550/6 a 550/5.

Tato změna oproti původnímu návrhu územního plánu ve verzi platné do srpna 2013 je zcela nedůvodná, navíc v rozporu s urbanistickou koncepcí prezentovanou k lokalitě A1 v citovaném územním plánu (návrh ze srpna 2013), kde se předpokládají případné budoucí rozvojové lokality, přesto byl v této lokalitě rozsah zastavitelného území zmenšen.

Jako vlastník pozemku p.č.550/6 jsem tak zcela nedůvodně omezen na svých vlastnických právech, zejména prodat pozemek jako pozemek určený k zástavbě. K realizaci svých vlastnických práv (do kterých patří i právo převést pozemek na jiného) jsem již prokazatelně podnikl aktivní kroky, zejména když jsem vytvořil přístupovou cestu p.č.550/6 oddělením pozemku p.č.550/7 z pozemku p.č. 550/5, jež je mým vlastnictvím. Následně jsem nabízel zájemcům pozemek p.č.550/6 s přístupovou cestou (pozemkem p.č.550/7) k prodeji jako pozemek, jež je v tehdy platném návrhu územního plánu zahrnut v zastavitelném území.

Pozemek, jenž je mimo zastavitelné území, je tak do značné míry zcela neprodejný.

Rozdíl v ceně pozemku jež je zahrnut v zastavitelném území a pozemku, který je mimo hranice zastavitelného území je značný.

Cílem řešení územního plánu by podle mého názoru (a dle stavebního zákona) mělo být vytvoření územně technických předpokladů pro rozvoj obce Přelíc, účelné využití území a zajištění přirozeného rozvoje obce. Územní plán by měl být v souladu s cíli územního plánování dle §18 stavebního zákona a s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona, a mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i s požadavky na ochranu nezastavěného území.

V této souvislosti je nezbytné uvést, že pozemek p.č.550/6, ale i sousední pozemky p.č.550/12, 550/10 a 550/3 nejsou již značnou dobu využívány (zemědělsky obdělávány) jako orná půda. Tyto pozemky leží ladem právě s ohledem na plánovanou výstavbu v daném území.

Vzhledem k uvedenému, proto předložený územní plán nespĺňuje ani cíle ani úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny zákonem, kdy brání vytváření předpokladů pro výstavbu v místech, kde je s výstavbou dlouhodobě počítáno.

Dle mého názoru podepřeného i judikaturou Nejvyššího soudu nesmí pořizovatel územního plánu zasahovat do vlastnického práva v rozporu se zásadou proporcionality, tj. zatěžovat nebo omezovat vlastníka pozemku nepřiměřeně, a tedy nezákonně. K podmínkám, za nichž lze zásahy do práv vlastníků dotčených nemovitostí prostřednictvím regulace využití území územními plány označit jako přiměřené (proporcionální) a legitimní, se podrobně vyjádřil rozšířený senát Nejvyššího právního soudu v usnesení ze dne 21.7.2009, Čj.1 Ao 1/2009 – 120. Uvedl, že *územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek ve smyslu čl.11 Listiny základních práv a svobod (LZPS). Zásahy do vlastnického práva, činěné prostřednictvím územního plánu, proto „musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“ Dále soud uvedl: „omezení podobného charakteru po navrhovatelce spravedlivě žádat nelze. Vyšel přitom z vnímání vlastnického práva coby práva absolutního, které snese pouze výjimečné a velmi dobře zdůvodněné přiměřené zásahy. Pokud územní plán vlastníka ve využití území nepřiměřeně omezí, je tento stav v rozporu s čl. 11 odst.4 LZPS a vlastníku přísluší poskytnutí náhrady.*

Podmínky stanovené pořizovatelem územního plánu Přelíce však podle mého názoru uvedeným základním kritériím „testu proporcionality“ nevyhovují. V rozporu s nimi jsou podmínky prostorového uspořádání stanovovány zcela libovolně a nešetřně k nabytým vlastnickým právům podatele. V důsledku tohoto nezákonného zásahu do vlastnického práva budu nepřiměřeně omezen ve využití pozemků v mém vlastnictví a v realizaci vlastnických práv podatele. V důsledku tohoto nezákonného zásahu do vlastnického práva budu nepřiměřeně omezen ve využití pozemků v mém vlastnictví a v realizaci svých vlastnických práv a z důvodu nepřiměřeně omezeného využití pozemku poklesne cena této nemovitosti. Vlastnické právo spočívající v právu užívat v souladu s legitimním očekáváním svůj majetek je omezováno na základě čistě libovůle pořizovatele, bez odůvodnění a zřejmě diskriminačně vůči jiným vlastníkům.

Změna v této části návrhu územního plánu oproti původnímu návrhu nebyla navíc nijak odůvodněna. Není zřejmé, proč bylo v lokalitě A1 přistoupeno k tak zásadní změně zastavitelného území.

Jak také dovodil Ústavní soud: „*jakékoli omezení nebo výjimka z určitého základního práva lze uplatnit jen ve prospěch ochrany jiného základního práva nebo ve prospěch ústavně chráněné hodnoty, přičemž tato výjimka musí být zároveň přiměřená k cíli, který se omezením nebo výjimkou sleduje. Ústavní soud opakovaně dovodil tyto závěry z čl.1 Ústavy, jakož i čl.4 odst.4 LZPS a zároveň vymezil základní kritéria hodnocení proporcionality posuzování právních norem z hlediska jejich ústavnosti(srov.například nálezy ze dne 28.1.2001 sp.zn.PL.ÚS41/02, nebo ze dne 14.7.2005, sp.zn.PL.ÚS 34/04), které lze analogicky uplatnit i v rámci posouzení zákonnosti opatření obecné povahy (územního plánu).*

V daném případě podmínky dovozené ústavním soudem nejsou návrhem územního plánu, tak jak byl předložen veřejnosti k připomínkám a dotčeným osobám k námítkám, respektovány. Shora popsané důvody (nedostatky) jsou dle mého názoru vážnou překážkou schválení návrhu územního plánu Přelíc v jeho současné podobě.

Rozhodnutí ZO: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek DO a cílů a úkolů územního plánování a dospěli k závěru:

Původně navržený rozsah rozvojové plochy A1 (návrh ÚP z června 2011) byl již po společném jednání omezen na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu – orgánu ochrany přírody a krajiny OŽP č.j. ŽP25965/2011 ze dne 8.8.2011. Stanovisko rozsáhlou plochu A1 redukovalo z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a přílišného zásahu do volné krajiny. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. K umísťování a povolování staveb a k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Ochrana krajinného rázu se týká nejen území s jeho zvýšenými hodnotami (zvláště chráněná území a přírodní parky), ale i ostatní krajiny (Přelíc spadá do území krajinného rázu Kladensko/Džbánsko).

Další omezení plochy bylo provedeno na základě vyhodnocení výsledků řádného veřejného projednání (konalo se 13.03.2013), kdy několik občanů, občanské sdružení a i sama obec podali námítky a připomínky k velikosti rozvojové plochy A1. Požadavek na zmenšení plochy zdůvodnili špatnou dopravní obslužností území, neboť komunikace jsou zde ve špatném stavu, problematicky by byl i zásah záchranných složek. Dále bylo namítáno, že v sousedství této lokality se nacházejí lesy a území porostlá dřevinami, kterých je v Přelíci málo. Dvojnásobné zvětšení obce se jevílo podatelům jako předimenzované z hlediska realizace, ale i s ohledem na zajištění infrastruktury pro uspokojení potřeb obyvatel obce. Občané požadovali radikální zmenšení plochy A1 k severní hranici pozemku p.č.537/4 KN k.ú.Přelíc. Obec však navrhla s přihlédnutím k celkové ekonomické situaci na současném trhu a potřebám obce zmenšení lokality A1 k jižní hranici pozemku p.č.537/4 KN k.ú.Přelíc a k východní hranici pozemku p.č.550/5 KN k.ú. Přelíc.

V námítce se podatel domnívá, že tato změna oproti původnímu návrhu ÚP je zcela nedůvodná a je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Není tomu však takto, neboť změna rozlohy plochy A1 byla uskutečněna na základě stanoviska DO a dále na základě vůle obce, která se rozhodla v souladu se stavebním zákonem vyhovět námítkám a připomínkám svých občanů – chránila tedy veřejný zájem. Cíle a úkoly územního plánování nestanovují, že by rozsah a umístění nových rozvojových ploch musel nutně kopírovat pouze zájmy jednotlivců. Pořizovatel spolu s pověřeným zastupitelem hledali kompromis mezi požadavky na rozvoj obce a ochranou zájmů veřejnosti, proto uznali argumenty pro úpravu této lokality. Pořizovatel se domnívá, že v této věci byl veřejný zájem uspokojen způsobem vylučujícím nepřiměřený zásah do vlastnických či jiných práv podatele, neboť pozemek lze i po vydání územního plánu nadále využívat stejným způsobem, jak před zahájením projednávání ÚP. Návrh na funkční využití pozemků nemůže být vázán na souhlas jednotlivých vlastníků, protože získání takového souhlasu v případě všech vlastníků dotčených územním plánem by bylo nepřiměřeně komplikované a nereálné.

Vlastnická práva nejsou úpravou návrh ÚP nijak dotčena, pozemek je možné i nadále využívat stejným způsobem jako v době před započítím, či v průběhu projednávání ÚP – tedy pro zemědělské účely.

Námitka vlastníka, že pozemek se úpravou velikosti plochy A1 stal nezastavitelným a tudíž neprodejným, je také lichá, neboť pozemek nikdy nebyl zastavitelný. Přelíc neměla dosud žádnou platnou územně plánovací dokumentaci (ÚPD), která by pozemek podatele zahrnula do zastavěného, či zastavitelného území. Pro Přelíc bylo na její žádost v souladu s §59 a §60 stavebního zákona vytyčeno zastavěné území obce ke dni 13.09.2009. Dotčený pozemek p.č. 550/6 KN ležel však zcela za hranicí zastavěného území (v době vydání zastavěného území, nebyl ještě ani oddělen) a po jeho oddělení, mezi ním a zastavěným územím ležel pozemek p.č.550/5, čímž byla vyloučena i možnost využití pozemek pro stavbu v souladu s § 188a odst.c stavebního zákona. Pozemek by tedy nebylo možné prodat jako stavební ani před započítím, ani v průběhu pořizování územního plánu.

Vzhledem ke skutečnosti, že obec Přelíc zatím neměla žádný územní plán, není možné u pozemku vlastníka hovořit o změně využití ze zastavitelných ploch na nezastavitelné, tedy vlastníkově nemůže ani náležet náhrada rozdílu mezi zastavitelným a nezastavitelným pozemkem. Vyše zmiňovaný judikát se zabýval stížností navrhovatele, jehož pozemky byly ovlivněny změnou územního plánu, která navrhla na pozemcích vlastníka využití rozdílné oproti současně platné ÚPD.

Pozemky se stávají zastavitelnými až po nabytí účinnosti vydaného územního plánu. Pozemek p.č.550/6 KN vždy byl a nadále zůstává ornou půdou, neboť možnost zastavitelnosti se pouze jednala. Hodnota pozemku se v průběhu pořizování územního plánu neměnila, neboť návrh ÚP v různých fázích projednávání nelze považovat za právo platný stav až do jeho vydání a nabytí účinnosti. Stavební zákon upravuje v § 102 náhradu za změnu v území, která náleží vlastníkům za určitých situací. Náhrada přísluší dle odst.2 zmíněného ustanovení „*vlastníkovi pozemku, jehož určení k zástavbě bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst.3 stavebního zákona*“. Pro případ podatele tedy nelze toto ustanovení využít, neboť nedošlo ke zrušení zastavitelnosti pozemku (jeho zastavitelnost nebyla nikdy žádnou ÚPD deklarována).

Cena pozemku tedy nemohla klesnout tím, že nebyl zařazen do rozvojových ploch. Jakékoli záměry v území spojené s finančními náklady před nabytím účinnosti ÚP jsou na vlastní riziko navrhovatele. Proto nelze vzít v potaz námitku, že vydáním ÚP Přelíc cena pozemku klesne.

Skutečnost, že dotčený pozemek, jakož i sousední pozemky p.č.550/12, 550/10 a 550/3 KN nejsou již značnou dobu využívány (zemědělsky obdělávány) jako orná půda, není důvodem pro jejich povinné zařazení do rozvojových ploch. Všechny pozemky ležící v průběhu pořizování územního plánu za hranicí zastavěného území obce jsou nezastavitelné a předpoklad, že se zastavitelnými stanou (a úkony v tom smyslu vedené) jsou pouze předjímáním situace, která nemusí být naplněna.

Apel na Listinu základních práv a svobod je možný, ale je třeba si uvědomit, že omezení v podobě územního plánu má v principu legitimní důvody, protože územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů území jím regulovanému a umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci pozemků dotčených územním plánem jsou v zásadě povinni strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru. Pro podatele v tomto případě nevyplývá žádné omezení, které by nově přinesl právě územní plán, jeho pozemky mají stejnou funkci, jako měli před započítím pořizování, proto není oprávněn toto rozporovat. Vlastníka návrh územního plánu nijak neomezil v jeho vlastnických právech ani v užívání dotčeného pozemku.

3 - námitka

Martin Jícha, Přelíc 156, 273 05 Smečno (vlastník pozemku p.č. 550/6 KN), podáno el.poštou – mailem 15.01.2014 a dále doplněno 17.01.2014 pod č.j.3198/2014.

Doslovné znění námítky:

Tímto podávám v souladu s ustanovením § 52 odst.2 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) jako dotčená osoba (vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení) námitku proti návrhu územního plánu obce Přelíc, v podobě předložené na opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Přelíc dne 8.1.2014, která směřuje proti části územního plánu obce Přelíc vymezující zastavitelnou plochu v lokalitě A1 pro pozemek p.č.550/6 v k.ú.Přelíc.

Obsah námítky: Dle názoru podatele návrh územního plánu Přelíc v podobě, jež byla opakovaně veřejně projednána dne 8.1.2014 nepřipustně zasahuje do jeho vlastnického práva, když jej zásadně, v rozporu se zákonem omezuje v užívání jím vlastněných pozemků, zejména pozemku p.č.550/6 KN v k.ú.Přelíc (spadající do lokality A1).

Odůvodnění námítky: V původním návrhu územního plánu, jenž byl zpracován a obci předložen, byla lokalita (A1) pojata v širším měřítku. Hranice zastavitelného území procházela pozemkem p.č.550/6, čímž umožňovala využití pozemku pro stavbu dalšího rodinného domu. Nyní (po podstatné úpravě územního plánu) je pozemek p.č.550/6 zcela vyjmut ze zastavitelného území a hranice zastavitelného území probíhá v hranici pozemku p.č.550/6 a 550/5.

Tato změna oproti původnímu návrhu územního plánu ve verzi platné do srpna 2013 je zcela nedůvodná, navíc v rozporu s urbanistickou koncepcí prezentovanou k lokalitě A1 v citovaném územním plánu (návrh ze srpna 2013), kde se předpokládají případné budoucí rozvojové lokality, přesto byl v této lokalitě rozsah zastavitelného území zmenšen.

Jako vlastník pozemku p.č.550/6 jsem tak zcela nedůvodně omezen na svých vlastnických právech, zejména prodat pozemek jako pozemek určený k zástavbě. K realizaci svých vlastnických práv (do kterých patří i právo převést pozemek na jiného) jsem již prokazatelně podnikl aktivní kroky, zejména když jsem vytvořil přístupovou cestu p.č.550/6 oddělením pozemku p.č.550/7 z pozemku p.č. 550/5, jež je mým vlastnictvím. Následně jsem nabízel zájemcům pozemek p.č.550/6 s přístupovou cestou (pozemkem p.č.550/7) k prodeji jako pozemek, jež je v tehdy platném návrhu územního plánu zahrnut v zastavitelném území.

Pozemek, jenž je mimo zastavitelné území, je tak do značné míry zcela neprodejný.

Rozdíl v ceně pozemku jež je zahrnut v zastavitelném území a pozemku, který je mimo hranice zastavitelného území je značný.

Cílem řešení územního plánu by podle mého názoru (a dle stavebního zákona) mělo být vytvoření územně technických předpokladů pro rozvoj obce Přelíc, účelné využití území a zajištění přirozeného rozvoje obce. Územní plán by měl být v souladu s cíli územního plánování dle §18 stavebního zákona a s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona, a mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i s požadavky na ochranu nezastavěného území.

V této souvislosti je nezbytné uvést, že pozemek p.č.550/6, ale i sousední pozemky p.č.550/12, 550/10 a 550/3 nejsou již značnou dobu využívány (zemědělsky obdělávány) jako orná půda. Tyto pozemky leží ladem právě s ohledem na plánovanou výstavbu v daném území.

Vzhledem k uvedenému, proto předložený územní plán nespĺňuje ani cíle ani úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny zákonem, kdy brání vytváření předpokladů pro výstavbu v místech, kde je s výstavbou dlouhodobě počítáno.

Dle mého názoru podepřeného i judikaturou Nejvyššího soudu nesmí pořizovatel územního plánu zasahovat do vlastnického práva v rozporu se zásadou proporcionality, tj. zatěžovat nebo omezovat vlastníka pozemku nepřiměřeně, a tedy nezákonně. K podmínkám, za nichž lze zásahy do práv vlastníků dotčených nemovitostí prostřednictvím regulace využití území územními plány označit jako přiměřené (proporcionální) a legitimní, se podrobně vyjádřil rozšířený senát Nejvyššího právního soudu v usnesení ze dne 21.7.2009, Čj. 1 Ao 1/2009 – 120. Uvedl, že *územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastníka majetku ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod (LZPS). Zásahy do vlastnického práva, činěné prostřednictvím územního plánu, proto „musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutném míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“ Dále soud uvedl: „omezení podobného charakteru po navrhovateli spravedlivě žádat nelze. Vyšel přitom z vnímání vlastnického práva coby práva absolutního, které snese pouze výjimečně a velmi dobře zdůvodněné přiměřené zásahy. Pokud územní plán vlastníka ve využití území nepřiměřeně omezí, je tento stav v rozporu s čl. 11 odst. 4 LZPS a vlastníku přísluší poskytnutí náhrady.*

Podmínky stanovené pořizovatelem územního plánu Přelíce však podle mého názoru uvedeným základním kritériím „testu proporcionality“ nevyhovují. V rozporu s nimi jsou podmínky prostorového uspořádání stanovovány zcela libovolně a nešetřně k nabytým vlastnickým právům podatele. V důsledku tohoto nezákonného zásahu do vlastnického práva budu nepřiměřeně omezen ve využití pozemků v mém vlastnictví a v realizaci vlastnických práv podatele. V důsledku tohoto nezákonného zásahu do vlastnického práva budu nepřiměřeně omezen ve využití pozemků v mém vlastnictví a v realizaci svých vlastnických práv a z důvodu nepřiměřeně omezeného využití pozemku poklesne cena této nemovitosti. Vlastnické právo spočívající v právu užívat v souladu s legitimními očekáváním svůj majetek je omežováno na základě čistě libovůle pořizovatele, bez odůvodnění a zjevně diskriminačně vůči jiným vlastníkům.

Změna v této části návrhu územního plánu oproti původnímu návrhu nebyla navíc nijak odůvodněna. Není zřejmé, proč bylo v lokalitě A1 přistoupeno k tak zásadní změně zastavitelného území.

Jak také dovodil Ústavní soud: „*jakékoli omezení nebo výjimka z určitého základního práva lze uplatnit jen ve prospěch ochrany jiného základního práva nebo ve prospěch ústavně chráněné hodnoty, přičemž tato výjimka musí být zároveň přiměřená k cíli, který se omezením nebo výjimkou sleduje. Ústavní soud opakovaně dovodil tyto závěry z čl. 1 Ústavy, jakož i čl. 4 odst. 4 LZPS a zároveň vymezil základní kritéria hodnocení proporcionality posuzování právních norem z hlediska jejich ústavnosti (srov. například nálezy ze dne 28. 1. 2001 sp.zn.PL.ÚS41/02, nebo ze dne 14. 7. 2005, sp.zn.PL.ÚS 34/04), které lze analogicky uplatnit i v rámci posouzení zákonnosti opatření obecné povahy (územního plánu).*

V daném případě podmínky dovozené ústavním soudem nejsou návrhem územního plánu, tak jak byl předložen veřejnosti k připomínkám a dotčeným osobám k námítkám, respektovány.

Shora popsané důvody (nedostatků) jsou dle mého názoru vážnou překážkou schválení návrhu územního plánu Přelíc v jeho současné podobě.

Rozhodnutí ZO: Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Požizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili podanou námítku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek DO a cílů a úkolů územního plánování a dospěli k závěru:

Původně navržený rozsah rozvojové plochy A1 (návrh ÚP z června 2011) byl již po společném jednání omezen na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu – orgánu ochrany přírody a krajiny OŽP č.j. ŽP25965/2011 ze dne 8.8.2011. Stanovisko rozsáhlou plochu A1 redukovalo z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a přílišného zásahu do volné krajiny. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. K umísťování a povolování staveb a k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Ochrana krajinného rázu se týká nejen území s jeho zvýšenými hodnotami (zvláště chráněná území a přírodní parky), ale i ostatní krajiny (Přelíc spadá do území krajinného rázu Kladensko/Džbánsko).

Další omezení plochy bylo provedeno na základě vyhodnocení výsledků řádného veřejného projednání (konalo se 13.03.2013), kdy několik občanů, občanské sdružení a i sama obec podali námítky a připomínky k velikosti rozvojové plochy A1. Požadavek na zmenšení plochy zdůvodnili špatnou dopravní obslužností území, neboť komunikace jsou zde ve špatném stavu, problematický byl i zásah záchranných složek. Dále bylo namítáno, že v sousedství této lokality se nacházejí lesy a území porostlá dřevinami, kterých je v Přelici málo. Dvojnásobné zvětšení obce se jevílo podatelům jako předimenzované z hlediska realizace, ale i s ohledem na zajištění infrastruktury pro uspokojení potřeb obyvatel obce. Občané požadovali radikální zmenšení plochy A1 k severní hranici pozemku p.č.537/4 KN k.ú.Přelíc. Obec pak navrhla s přihlédnutím k celkové ekonomické situaci na současném trhu a potřebám obce zmenšení lokality A1 k jižní hranici pozemku p.č.537/4 KN k.ú.Přelíc a k východní hranici pozemku p.č.550/5 KN k.ú. Přelíc.

V námítkě se podatel domnívá, že tato změna oproti původnímu návrhu ÚP je zcela nedůvodná a je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Není tomu však tak, neboť změna rozlohy plochy A1 byla uskutečněna na základě stanoviska DO a dále na základě vůle obce, která se rozhodla v souladu se stavebním zákonem vyhovět námítkám a připomínkám svých občanů – chránila tedy veřejný zájem. Cíle a úkoly územního plánování nestanovují, že by rozsah a umístění nových rozvojových ploch musel nutně kopírovat pouze zájmy jednotlivců. Pořizovatel spolu s pověřeným zastupitelem hledali kompromis mezi požadavky na rozvoj obce a ochranou zájmů veřejnosti, proto uznali argumenty pro úpravu této lokality. Pořizovatel se domnívá, že v této věci byl veřejný zájem uspokojen způsobem vylučujícím nepřiměřený zásah do vlastnických či jiných práv podatele, neboť pozemek lze i po vydání územního plánu nadále využívat stejným způsobem, jak před zahájením projednávání ÚP. Návrh na funkční využití pozemků nemůže být vázán na souhlas jednotlivých vlastníků, protože získání takového souhlasu v případě všech vlastníků dotčených územním plánem by bylo nepřiměřeně komplikované a nereálné.

Vlastnická práva nejsou úpravou návrh ÚP nijak dotčena, pozemek je možné i nadále využívat stejným způsobem jako v době před započatím, či v průběhu projednávání ÚP – tedy pro zemědělské účely.

Námítka vlastníka, že pozemek se úpravou velikosti plochy A1 stal nezastavitelným a tudíž neprodejným, je také lichá, neboť pozemek nikdy nebyl zastavitelný. Přelíc neměla dosud žádnou platnou územně plánovací dokumentaci, která by pozemek podatele zahrнула do zastavěného, či zastavitelného území. Pro Přelíc bylo na její žádost v souladu s §59 a §60 stavebního zákona vytyčeno zastavěné území obce ke dni 13.09.2009. Dotčený pozemek p.č. 550/6 KN ležel však zcela za hranicí zastavěného území (v době vydání zastavěného území, nebyl ještě ani oddělen) a po jeho oddělení, mezi ním a zastavěným územím ležel pozemek p.č.550/5, čímž byla vyloučena i možnost využít pozemek pro stavbu v souladu s §

188a odst.c stavebního zákona. Pozemek by tedy nebylo možné prodat jako stavební ani před započítím, ani v průběhu pořizování územního plánu.

Vzhledem ke skutečnosti, že obec Přelíc zatím neměla žádný územní plán, není možné u pozemku vlastníka hovořit o změně využití ze zastavitelných ploch na nezastavitelné, tedy vlastníkoví nemůže ani náležet náhrada rozdílu mezi zastavitelným a nezastavitelným pozemkem. Výše zmiňovaný judikát se zabýval stížností navrhovatele, jehož pozemky byly ovlivněny změnou územního plánu, která navrhla na pozemcích vlastníka využití rozdílné oproti současně platné ÚPD.

Pozemky se stávají zastavitelnými až po nabytí účinnosti vydaného územního plánu. Pozemek p.č.550/6 KN vždy byl a nadále zůstává ornou půdou, neboť možnost zastavitelnosti se pouze projednávala. Hodnota pozemku se v průběhu pořizování územního plánu neměnila, neboť návrh ÚP v různých fázích projednávání nelze považovat za právoplatný stav až do jeho vydání a nabytí účinnosti. Stavební zákon upravuje v § 102 náhradu za změnu v území, která náleží vlastníkům za určitých situací. Náhrada přísluší dle odst.2 zmíněného ustanovení „*vlastníkovi pozemku, jehož určení k zástavbě bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst.3 stavebního zákona*“. Pro případ podatele tedy nelze toto ustanovení využít, neboť nedošlo ke zrušení zastavitelnosti pozemku (jeho zastavitelnost nebyla nikdy žádnou ÚPD deklarována).

Cena pozemku tedy nemohla klesnout tím, že nebyl zařazen do rozvojových ploch. Jakékoli záměry v území spojené s finančními náklady před nabytím účinnosti ÚP jsou na vlastní riziko navrhovatele. Proto nelze vzít v potaz námitku, že vydáním ÚP Přelíc cena pozemku klesne.

Skutečnost, že dotčený pozemek, jakož i sousední pozemky p.č.550/12, 550/10 a 550/3 KN nejsou již značnou dobu využívány (zemědělsky obdělávány) jako orná půda, není důvodem pro jejich povinné zařazení do rozvojových ploch. Všechny pozemky ležící v průběhu pořizování územního plánu za hranicí zastavěného území obce jsou nezastavitelné a předpoklad, že se zastavitelnými stanou (a úkony v tom smyslu vedené) jsou pouze předjímáním situace, která nemusí být naplněna.

Apel na Listinu základní práv a svobod je možný, ale je třeba si uvědomit, že omezení v podobě územního plánu má v principu legitimní důvody, protože územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci pozemků dotčených územním plánem jsou v zásadě povinni strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru. Pro podatele v tomto případě nevyplývá žádné omezení, které by nově přinesl právě územní plán, jeho pozemky mají stejnou funkci, jako měli před započítím pořizování, proto není oprávněn toto rozporovat. Vlastníka návrh územního plánu nijak neomezil v jeho vlastnických právech ani v užívání dotčeného pozemku.