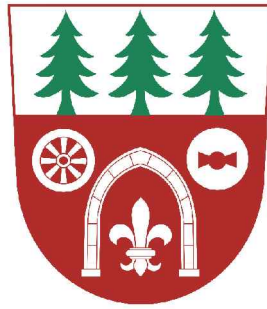


PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ Č.4



ÚZEMNÍ PLÁN MUKAŘOV - Změna č.1

Rozhodnutí o námitkách
podaných k návrhu Změny č.1 ÚP Mukařov podle § 55b stavebního zákona

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 1 ÚP MUKAŘOV	
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Mukařov
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu	
Jméno, příjmení, funkce, podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Čestmíra Šťastná vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu v Říčanech
Otisk úředního razítka	

**NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK PODANÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MUKAŘOV
K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ KONANÉMU DNE 15. 7. 2019**

Použité zkratky:

ÚP	územní plán
k. ú.	katastrální území
č. p.	číslo pozemku
ev. č.	evidenční číslo (pozn.: všechna ev. č. jsou z roku 2019)
M.	Mukařov u Říčan
S.	Srbín
Ž.	Žernovka
n	námitka
p	připomínka
MÚ	Městský úřad
SZ	zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

č.	ev. č.	jméno	č. p./ území	k. ú.	stručný obsah	vyhodnocení
1	206995	Dr. Zdeňka Konrádová	662/3 649/12	S.	<p>Námítka proti nesprávnému zakreslení plochy OV21 a plochy Bi 30A, jakož i délky komunikace a následné pěšiny na mých pozemcích 662/3 a 649/12 obojí v k. ú. Srbín na výkresu 1. změny ÚP Mukařov.</p> <p>Při kontrole výkresů 1. změny ÚP Mukařov byl zjištěn nesoulad mezi Plánovací smlouvou, kterou podatelka uzavřela s obcí Mukařov, a mezi výkresem 1. změny ÚP. Tento nesoulad spočívá ve 2 aspektech:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Podle citované Plánovací smlouvy mají být mé pozemky 662/3 a 649/12 oba v k. ú. Srbín zahrnuty do plochy Bi 30A (ve výkresu 1. změny ÚP je část zahrnuta do plochy OV21). 2. Komunikace vedená při horním (severním) okraji mých pozemků nemá vést po celé délce oblasti Bi 30A. Pod pozemkem 648/30 přechází v pěšinu a jako pěšina vede podél hranice mého pozemku 662/3 až k jeho spodnímu (jižnímu) okraji. <p>Požaduje se, aby do výkresů 1. změny ÚP Mukařov byly zakresleny správné údaje v souladu s Plánovací smlouvou podatelky s obcí.</p> <p>Příloha: Plánovací smlouva s obcí Mukařov; Souhlas s dělením poz. 662/3 v k. ú. Srbín vydaný stavebním úřadem v Říčanech.</p>	<p>Námítka je bezpředmětná.</p> <p>Návrh ploch na pozemcích 662/3 a 649/12 v k. ú. Srbín nebyl předmětem veřejného projednání. Návrh Změny č. 1 se netýká uvedených pozemků a ploch.</p> <p>Návrh Změny č. 1 Územního plánu Mukařov byl na veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu měněných částí. V souladu s § 55 odst. 6 SZ: "Změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí."</p> <p>U bezpředmětných námitek je možné požádat o zařazení požadavků k prověření další změnou územního plánu.</p>

2	214796 n	Krajská správa a údržba silnic SK	Území v blízkosti silnic II. a III. tříd	M. S. Ž.	<p>Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí - silnic II/113, III/10172, III/11313, III/11314 v k. ú. Mukařov, Srbín a Žernovka k výše uvedenému sděluje, že našich zájmů se bezprostředně dotknou změny týkající se smíšené obytné výstavby a přeložek inženýrských sítí. V zásadě se Změnou č. 1 ÚP Mukařov souhlasíme. U nové výstavby v blízkosti silnic II. a III. tříd upozorňujeme investory budoucích staveb, že musí počítat s negativy, která vyplývají z provozu na přilehlých komunikacích ve vlastnictví Středočeského kraje tj. hluk, prašnost, vibrace apod. Proto musí investoři staveb na své náklady provést taková opatření, aby tato negativa byla snížena a do budoucna nebyly řešeny případné stížnosti s vlastníkem dotčených komunikací.</p> <p>Bližší podmínky pro přeložky nebo nové inženýrské sítě a pro stavbu nových místních komunikací, které se napojují na výše uvedené silnice, upřesníme po předložení projektové dokumentace.</p> <p>Zároveň požadujeme, aby bylo bráno na zřetel, že silnice II. a III. tříd, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje a ve správě KSÚS SK, p.o. a procházejí dotčeným územím obce Mukařov, že mají své opodstatnění, jelikož jsou součástí silniční sítě v návaznosti na okolní obce a města.</p>	<p>Námítce se vyhovuje.</p> <p>Popisovaný problém je řešen v textové části (Kapitola F.1 Základní zásady pro využití ploch, bod 5)). Zařazení informací do textu územního plánu není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona.</p>
---	-------------	-----------------------------------	--	----------------	---	--

3	218461 n	Pavel Kubát Ing. arch. Ilona Kubátová Pavlína Menclová Stanislav Jelínek Irena Jelínková	648/12 648/13 648/14 648/15 648/16	S.	<p>Žádáme o dílčí opravu změny Z1/S8.</p> <p>Neouhlasíme s opravou funkčního využití na SM a žádáme ponechat a stabilizovat dotčené pozemky i související území jako funkční plochu SR dle platného ÚP Mukařov.</p> <p>V hlavním výkrese ÚP Změny č. 1 jsou pozemky dotčené změnou vyšrafovány červěně barvou příslušnou funkční ploše SM - s tímto nesouhlasíme. Žádáme o opravu a ponechání funkce plochy dle platného ÚP Mukařov SR 23 - obytná funkce a rekreace - bydlení v solitérních rodinných domech - bydlení pro pobytovou individuální rekreaci ve stávajících objektech.</p> <p>Na všech dotčených pozemcích změnou Z1/S8 je již zástavba stabilizovaná a ukončená zástavbou solitérními rodinnými domy pro trvalé bydlení, bez funkce občanské vybavenosti. Zástavba viladomy, řadovými domy, dvojdomy a funkce občanské vybavenosti se ani v drobném měřítku neslučují s charakterem území a jejich umožnění považujeme v této lokalitě za rušivé a zcela nevhodné. Vyřazení místní navrhované komunikace z veřejných komunikací, zařazení do soukromých pozemků (p. č. 648/16) akceptujeme.</p>	<p>Námitce se vyhovuje.</p> <p>Předmětné pozemky jsou vymezeny v ploše SR - plochy smíšené obytné a rekreační. Zařazení předmětných pozemků do plochy SR není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona.</p>
---	-------------	--	--	----	---	---

4	219762 n	Marie Danišová	Z1/5S	S.	<p>Nesouhlas se změnou ÚP Mukařov v oblasti ul. Písecké respektive plánované návazné komunikace. Nesouhlasím s přemístěním plánované komunikace Z1/5S k plotové hranici svého pozemku, a to z následujících důvodů:</p> <p>1. V původním ÚP je ponechán u plotu zelený pás, kde jsou vzrostlé i 20 let staré stromy, které navíc slouží jako vsakovací pás a voda, které se doslova valí z výše položeného pole, tak nezaplavuje pozemek a dům nebo jen okrajově. Umístění komunikace bezprostředně k plotu způsobí změnu biotopu a následné zaplavování přilehlého pozemku a domu.</p> <p>2. Územní plán vůbec nezohledňuje pramen a potok, který oblastí BI21 protéká, ani doporučení ohledně protipovodňových opatření, která mají vodu sebranou z pole nad zástavbou odvádět právě tímto územím a víceméně jedinou poslední prolukou mezi domy s přímým ústěním do Jevanského potoka.</p> <p>Žádám o zachování zeleného pásu v současném stavu a celkové řešení protipovodňových opatření v této oblasti.</p>	<p>Námítce se nevyhovuje.</p> <p>Plocha dopravní infrastruktury je vymezena ve východní části pozemků 504, 505, 506 a 519/147. Zachování vzrostlé zeleně a odvod dešťových vod podél pozemků parc. č. 508/1 a st. 275 k. ú. Srbín budou řešeny v rámci studie lokality BI21 a včleněny do plánovací smlouvy k této lokalitě.</p> <p>1. Podle údajů ze ZABAGEDU z roku 2017, podle ortofotomapy s podkresem katastrální mapy i podle průzkumu stavu je několik stromů s náletovou zelení umístěno okrajově v úzkém pruhu podél zaplacených pozemků 508/1 a 275 st., podstatné zastoupení vzrostlých stromů se však nachází na zaplacených pozemcích 508/1 a 275 st. Součástí profilu komunikace kategorie D musí být dle koncepce veřejné infrastruktury, kap. D.1 Dopravní infrastruktura, uvedené v textu výroku územního plánu, pruh zeleně o šířce min. 2 m bez inž. sítí se stromy. Do tohoto pruhu zeleně je možné stávající stromy začlenit. Územní plán požaduje řešit likvidaci srážkových vod (kap. F.1 Základní zásady pro využití ploch, bod 14)). Pro zadržení dešťové vody z pole je navržena plocha ochranné zeleně ZO21 jižně od pozemku parc. č. 504 a 275 st.</p>
---	-------------	----------------	-------	----	---	--

					<p>2. V územním plánu je vymezena podél severozápadní až severní části lokality BI21 plocha VV - plochy vodní a vodohospodářské v místě, kde se dle územně analytických podkladů nachází vodní tok. Podél plochy vodního toku je navrženo nezastavěné území zejména pro ochranu tohoto vodního toku.</p> <p>V územním plánu je plocha BI21 spolu s plochou ZV21, OS20 a s plochou místních komunikací a veřejné zeleně ZV označena jako lokalita S/4 (U Jevanského potoka) s požadavkem zpracování územní studie. Dle ÚP jsou cíle a účel zpracování územní studie prověřit členění obytného území, dopravního řešení včetně začlenění stávající zástavby.</p> <p>V základních zásadách pro využití ploch v kap. F je v původním ÚP (i dle návrhu Změny č. 1 ÚP) stanoveno (bod 12): Umístění místních a účelových komunikací, trafostanic, inženýrských sítí a staveb na nich může být upraveno v rámci územních studií. Platí to i pro veřejná prostranství, kde ale musí být dodržena jejich minimální určená plocha. – Z tohoto bodu vyplývá, že umístění místních komunikací a veřejné zeleně může být pozměněno a upraveno v rámci zpracování územních studií. K posunu místní komunikace by v rámci zpracování územní studie mohlo dojít i bez vydání Změny č. 1 ÚP Mukařov a bez vypuštění plochy ZV u poz. 504.</p>
--	--	--	--	--	--

5	228576 n	Dr. Zdeňka Konrádová	1016/1, 504 505 506 519/147 519/148	S.	<p>Námitka proti zakreslení vodní plochy - ve skutečnosti neexistující - v úseku komunikace 1016/1 (u pozemků 504, 505, 506, 519/147 a 519/148) vše v k. ú. Srbín a proti nadměrné šíři komunikace 1016/1.</p> <p>Jakožto majitelka pozemků 506, 519/147, 519/148, 598/142 a 598/143 vše v k. ú. Srbín, které sousedí s pozemkem 1016/1, žádám, aby v úseku komunikace 1016/1 u pozemků 504, 505, 506, 519/147 a 519/148 byla ve výkresu odstraněna vodní plocha (ve skutečnosti neexistující) nebo alespoň posunuta severním směrem do oblasti ZV 21. Současně žádám, aby ve výše uvedeném úseku byla komunikace 1016/1 v k. ú. Srbín zúžena tj. převedena z kategorie C2 (12 m) do kategorie D (8 m) nebo alespoň C3 (10 m).</p>	<p>Námitka je bezpředmětná.</p> <p>Návrh vodní plochy a kategorie komunikace podél této vodní plochy u pozemku 1016/1 nebyl předmětem veřejného projednání. Návrh Změny č. 1 se netýká požadovaných úprav. Návrh Změny č. 1 Územního plánu Mukařov byl na veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu měněných částí. V souladu s § 55 odst. 6 SZ: "Změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí."</p> <p>U bezpředmětných námitek je možné požádat o zařazení požadavků k prověření další změnou územního plánu.</p>
---	-------------	----------------------	--	----	--	---

6	231562 n	Bc. Lucie Moravcová	LV č. 577 st. 429 782/6	M.	<p>Území dotčené námitkou: plocha ZO - plochy pro zeleň ochrannou a izolační nad severní částí pozemku p. č. 782/6 a st. 429.</p> <p>Žádám o úpravu výkresové části v souladu s již vypořádanou námitkou č. 5/50610n uvedenou v Příloze č. 4 ÚP Mukařov 1/2017 - Rozhodnutí o námitkách (str. 15).</p> <p>Jedná se o výkresy: 1. Výkres 1-10 Krajina a 2. Výkres 2-02 Koordinační výkres.</p> <p>Odůvodnění: Uvedená plocha nemá být ve výkresové dokumentaci označena jako plochy ochranné zeleně ZO, neb tato plocha byla již předmětem námitky ve schvalovacím řízení odsouhlasené verze ÚP Mukařov 1/2017 a námitka byla vypořádána kladně. (uveden výřez námitky) V případě uvažovaného odkoupení části pozemku p. č. 783/1, by nebylo možno z důvodu definované plochy ochranné a izolační zeleně pozemky oplotit. Dále by nebylo možno na pozemku parkovat, neb v plochách ZO nesmí být umístěno žádné parkování. To by vedlo k omezení výkonu vlastnických práv.</p> <p>Příloha 1 Katastrální a ortofoto mapa Příloha 2 Návrh změny plochy ZO10 z původní námitky</p>	<p>Námitka je bezpředmětná.</p> <p>Návrh ploch na uvedených pozemcích vč. návrhu ploch nad severní částí pozemků 782/6 a st. 429 nebyl předmětem veřejného projednání. Návrh Změny č. 1 se netýká uvedených pozemků a ploch.</p> <p>Návrh Změny č. 1 Územního plánu Mukařov byl na veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu měněných částí. V souladu s § 55 odst. 6 SZ: "Změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí."</p> <p>U bezpředmětných námitek je možné požádat o zařazení požadavků k prověření další změnou územního plánu.</p>
---	-------------	---------------------	-------------------------------	----	---	--

7	237682 n	Jiří Štěpánek	656/2 662/75	S. Řešení ÚP tak, jak je navrženo, ve vztahu k mým pozemkům vykazuje v tuto chvíli znaky nezákonnosti, které měly být Změnou č. 1 narovnaný. Toto tvrzení opírám o ustanovení § 5 odst. 6 stavebního zákona, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace. V tomto případě došlo k pochybení již při pořizování nového - aktuálně platného Územního plánu Mukařov, protože Územní plán Mukařov s nabytím účinnosti dne 10. 2. 2017 nezohlednil skutečnost, že na pozemkových parcelách č. 656/2 a 662/75 v k. ú. Srbín bylo již v roce 2014 v souladu s předchozí platnou územně plánovací dokumentací vydáno stavebním úřadem MÚ Říčany územní rozhodnutí o umístění stavby polyfunkčního domu č. j. 123031/2014-MURI/OSÚ/00023, jehož kopii Vám v příloze zasílám. V návaznosti na toto územní rozhodnutí jsem dále pokračoval v přípravě tohoto záměru a na územně umístěnou stavbu polyfunkčního domu jsem nechal zpracovat projektovou dokumentaci pro stavební povolení. O vydání stavebního povolení jsem požádal stavební úřad MÚ v Říčanech podáním ze dne 6. 5. 2019. Zahájení stavebního řízení bylo stavebním úřadem MÚ Říčany oznámeno dne 1. 7. 2019 dopisem č. j. 199241/2019-MURI/OSÚ/00023 (viz příloha).	<p>Námítka je bezpředmětná.</p> <p>Návrh na pozemcích 656/2 a 662/75 nebyl předmětem veřejného projednání. Návrh Změny č. 1 se netýká uvedených pozemků a ploch.</p> <p>Návrh Změny č. 1 Územního plánu Mukařov byl na veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu měněných částí. V souladu s § 55 odst. 6 SZ: "Změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí."</p> <p>U bezpředmětných námitek je možné požádat o zařazení požadavků k prověření další změnou územního plánu.</p>
---	-------------	---------------	-----------------	--	--

				<p>S ohledem na výše uvedené skutečnosti jsem přesvědčen, že již při tvorbě nového územního plánu došlo ze strany pořizovatele k pochybení, když nebylo respektováno právoplatné správní rozhodnutí a pozemky v rozporu s ním byly zařazeny do územního plánu jako návrh ploch veřejného prostranství PV, vymezeného z důvodu naplnění § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška) v rámci zastavitelné plochy bydlení BI 27. S ohledem na výše jmenované správní rozhodnutí zcela zásadně nesouhlasím s tím, aby pozemky v mém vlastnictví byly podle platného územního plánu v rámci kapitoly "Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření" zařazeny mezi plochy, pro které lze uplatnit předkupní právo podle § 101 stavebního zákona. Uplatněnou námitkou se dožaduji, aby předmětné pozemky byly vypuštěny z ploch, pro které lze uplatnit předkupní právo a v souladu se správními rozhodnutími byly zařazeny do ploch, které odpovídají účelu povoleného záměru stavby. Jsem přesvědčen, že zjednání nápravy v projednávané územně plánovací dokumentaci je nezbytné, a to i přesto, že je nezpochybnitelným faktem, že územní plán ani jeho změna nemůže platnost vydaného správního rozhodnutí zrušit.</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>Zároveň si dovoluji upozornit, že v případě, že mé námitce nebude vyhověno, pak podle § 102 stavebního zákona jako vlastník pozemků, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění vydáním nového územního plánu, jsem oprávněn požadovat náhradu vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši - projektová příprava stavby a dále náklady v souvislosti se snížením hodnoty pozemku - jeho znehodnocení ze zastavitelné plochy na plochu nezastavitelnou.</p>	
--	--	--	--	---	--