

**Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu
Změny č. 1 Územního plánu Předměřice nad Labem :**

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Při veřejném projednání Změny č. 1 podle ust. § 52 stavebního zákona, byly podány písemné námitky ze strany veřejnosti. Lhůta pro uplatnění námitek a připomínek byla v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 22. 12. 2023. V zákonem stanovené lhůtě byly uplatněny tyto písemné námitky.

Pozn. : některé podání byly obsahově totožné (byly podány jako námitka a připomínka) a byly vyhodnoceny společně jako námitka takto :

Námitka č. 1

Námitka uplatněná dne 15.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MmHK/773901/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 555 v k. ú. Předměřice nad Labem

Podatel :

Tato námitka je členěna do čtyřech bodů a proto je vyhodnocení také členěno po bodech (ke každému zvlášť)

ad 1) text námítky (citace) :

1. G. 1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout či omezit

Příslušná kapitola změny ÚPO, obsahuje vymezení plochy VD03 – koridoru železnice (DZ2): optimalizace a zdvoukolejnění tratě č. 031 v úseku _Hradec Králové – Jaroměř. Nové vymezení koridoru pro trať č. 031, který má oproti stávajícímu stavu být podstatně rozšířen za účelem optimalizace a zdvoukolejnění tratě svým rozsahem zasahuje do vlastnictví pozemků uvedených níže, především, nikoliv však výlučně do pozemku parc. č. 60/3 v katastrálním území Předměřice nad Labem.

Navržená koncepce vymezení daného koridoru je způsobila způsobit zásadní znepřístupnění pozemků v mém vlastnictví v dané lokalitě (parc. č. 60/1; parc. č. 60/2; parc. č. 102/21; parc. č. 102/24). Pozemek parc. č. 60/3 představuje dopravní spojení všech ostatních pozemků viz výše v závorce, s veřejnou dopravní infrastrukturou. Na pozemku parc. č. 60/3 se nachází účelová komunikace, která slouží k obhospodařování přilehlých pozemků.

Navržená koncepce nikterak neřeší zajištění přístupu k ostatním pozemkům alternativním způsobem pro případ realizace koridoru, pro nějž je navržená koncepce připravována. Jako vlastník pozemků v dané lokalitě nemám tedy žádnou právní jistotu v budoucí zajištění dopravní obslužnosti mých pozemků v dané lokalitě, územní plán toto nijak neřeší, ani nestanovuje žádnou další koncepci, či podmínku pro další řešení.

Výše uvedená navržená koncepce je tak nepřiměřeným zásahem do mého vlastnického práva, kdy může zásadně omezit využitelnost předmětných pozemků, a to v otázce zajištění přístupnosti pozemků z pozemní komunikace. S touto skutečností úzce souvisí i otázka ceny předmětných nemovitostí, kdy tato dle mého názoru značně utrpí. Jsem si vědom, že navržená koncepce obsahuje v rámci přípustného využití místní a účelové komunikace, nicméně změna ÚPO nijak neřeší situaci, kdy stavba tratě bude takového rozsahu, kdy nebude možné předmětné pozemky jako účelovou komunikaci využívat.

Změna ÚPO ve stavu k dnešnímu dni toto však nijak neodůvodňuje, nenavrhuje kompenzační řešení např. vymezení nové komunikace za účelem zajištění přístupu a ponechává mě jako vlastníka dotčených nemovitostí ve značné nejistotě.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem proto nesouhlasím s navrženou koncepcí uvedenou v kapitole G. 1 změny ÚPO.

Oprávnění k podání námítky:

Vlastnictví pozemků zapsaných na LV č. 555 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem, konkrétně pozemky parc. č. 60/3; parc. č. 958/7; parc. č. 60/1; parc. č. 60/2; parc. č. 102/21; parc. č. 102/24.

Vyhodnocení - námitce se nevyhovuje

Území dotčené námitkou : vymezení dopravního koridoru pro železniční trať č. 031 (DZ2), za účelem optimalizace a zdvoukolejnění, resp. pozemek parc. č. 60/3 v k.ú. Předměřice nad Labem.

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námitky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námitky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 555 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námitky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že námitka byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Odůvodnění rozhodnutí o námitce ::

Z podání vyplývá, že území dotčené námitkou je pozemek parc. č. 60/3 v k.ú. Předměřice nad Labem, dle současně platného územního plánu, těsně navazuje na stabilizovanou plochu s funkční specifikací „dopravní infrastruktura – drážní - DZ“. Podatel nesouhlasí s vymezením dopravního železničního koridoru, označený jako DZ2 na tomto jeho pozemku.

V návrhu Změny č. 1 je předmětný pozemek parc. č. 60/3 v k.ú. Předměřice nad Labem součástí překryvného dopravního koridoru. Ve Změně č. 1 je pro tuto dopravní stavbu zpřesněn v souladu s nadřazenou platnou územně plánovací dokumentací - v Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje (dále jen ZÚR KHK), ve znění jeho aktualizací č. 1 - 5, překryvný koridor pro optimalizaci a zdvoukolejnění tratě č. 031a je označen jako DZ2 .

Přes území obce Předměřice nad Labem je dle ZÚR KHK zpřesněn koridor železniční dopravy, vymezený v Politice územního rozvoje ČR ... DZ2 = koridor konvenční železniční dopravy (ŽD2), v němž je navrhována optimalizace a zdvoukolejnění tratě č. 031 Jaroměř - HK hl. n. - Pardubice hl. n. se zvýšením traťové rychlosti na min. 120 km/hod, včetně odstranění míst s omezenou propustností v uzlu Hradec Králové.

Změna č. 1 na území Předměřic nad Labem vymezuje PŘEKRYVNÝ KORIDOR pro optimalizaci a zdvoukolejnění tratě č. 031 (DZ2), označený CNZ a určený pro komplexní rekonstrukci i zkapacitnění jmenované železniční tratě, a to v úseku Jaroměř - Hradec Králové. Liniový jev je vymezen na základě požadavku nadřazené ÚPD a zpřesněn dle technické studie (TES) „Zkapacitnění úseku Hradec Králové (mimo) - Jaroměř (mimo)“ (SUDOP PRAHA • 02 / 2016). Koridor zahrnuje i prostor pro zřízení nové železniční zastávky pro příměstskou dopravu ve vazbě na centrální část obce. Jev je vymezen jako VPS VD03 ... koridor železnice (DZ2): optimalizace a zdvoukolejnění trati č. 031 v úseku Hradec Králové - Jaroměř.

Vytvoření podmínek pro realizaci této dopravní stavby naplňuje mj. také jednu z republikových priorit stanovených v aktuálním znění Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 01.03.2024. Jedná se konkrétně o republikovou prioritu (24) cit.:

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

V Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje jsou stanoveny priority územního plánování kraje, které zpřesňují priority vymezené Politikou územního rozvoje České republiky. V aktuálním znění Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje, (ve znění aktualizací č. 1 - 5) je mj. uvedeno“ priorita územního plánování kraje (3) cit.:

- (3) tvorba územních podmínek pro rozvoj dopravní infrastruktury nadmístního významu potřebné pro zajištění optimální dostupnosti území kraje z území sousedních krajů a Polské republiky včetně jeho vnitřní prostupnosti,

Vymezení tohoto koridoru je nezbytnou součástí koncepce rozvoje silniční sítě na území Královéhradeckého kraje. Její význam je nadregionální. Předmětný koridor je vymezen v ZÚR KHK, a toto vymezení je pro územní plán závazné. Dle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydání územního plánu, regulačního plánu a pro rozhodování v území.

Lze konstatovat, že vytvoření podmínek pro realizaci této dopravní stavby je veřejným zájmem, v oblasti dopravní infrastruktury, naplňující výše uvedené nadřazené územně plánovací dokumenty.

Požizovatel prověřil, posoudil potřebu předmětné změny v území, ověřil dostupné údaje, zjistil a posoudil stav území a po prověření všech souvisejících skutečností je ve veřejném zájmu navrženo námitce nevyhovět.

Na základě výše uvedených skutečností je navrženo této části námitky nevyhovět.

ad 2) text námitky (citace) :

2. F.3 podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – PV Veřejná prostranství

Změna ÚPO nově vymezuje plochu veřejného prostranství na pozemcích parc. č. 214/2 a parc. č. 214/1 v katastrálním území Předměřice nad Labem, oproti stávajícímu stavu, kdy plocha veřejného prostranství ve stávající úpravě územního plánu byla vymezena na pozemcích parc. č. 214/20 a st. 749 (číslování parcel dle aktuálního stavu zápisu v KN).

Pravděpodobně vlivem zápisu rozestavěné budovy na pozemku parc. č. st. 749 byla plocha veřejného prostranství přesunuta na pozemky parc. č. 214/2 a parc. č. 214/1. Změna ÚPO nijak neodůvodňuje vznik veřejného prostranství v dané lokalitě, respektive potřebu jeho vymezení. Nijak navrženou koncepcí nezdůvodňuje. Tato koncepce je tak nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva k pozemkům parc. č. 214/2 a parc. č. 214/1 v katastrálním území Předměřice nad Labem, které budou do budoucna využívány k čistě soukromým účelům.

Navržená koncepce nijak neřeší zajištění přístupu k pozemkům třetích osob pro napojení na dopravní infrastrukturu, když kupříkladu pozemky parc. č. 962/2 a 214/9 jsou přístupné z pozemků parc. č. 401/13 v katastrálním území Předměřice nad Labem. I přesto kdyby zde potřeba vymezení veřejného prostranství byla, není ve změně ÚPO nijak zdůvodněna.

Nadto je nutno poznamenat, že předmětný pozemek je uzavřen brannou, která znemožňuje vstup na tento pozemek z veřejného prostranství. K dnešnímu dni tedy pozemky, na nichž má být plocha veřejného prostranství nově vymezena, nesplňují definici veřejného prostranství, ani jím nikdy nebyly.

S ohledem na výše uvedené jsem přesvědčen, že vymezení plochy veřejného prostranství na předmětných pozemcích viz výše, je nepřiměřeným, neodůvodněným a nelegitimním zásahem do vlastnického práva k těmto nemovitostem, když tato koncepce nesleduje žádný objektivně existující veřejný zájem.

Oprávnění k podání námitky:

Vlastnictví pozemků zapsaných na LV č. 555 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem, konkrétně pozemky parc. č. 214/2; parc. č. 214/1; parc. č. 214/18; parc. č. 214/14; parc. č. 214/13 a parc. č. 214/16.

Vyhodnocení - námitce se nevyhovuje

Území dotčené námitkou : pozemek parc. č. 214/2 a 214/1 v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námitky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námitky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 555 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námitky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Odůvodnění rozhodnutí o námitce :
Z podání vyplývá, že území dotčené námitkou je pozemek parc. č. 214/2 a 214/1 v k. ú. Předměřice nad Labem.
Podatel nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství (PV) na těchto pozemcích v jeho vlastnictví.

V textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je uvedeno, že Změna č. 1 respektuje stávající koncepci ploch veřejných prostranství, jejichž rozsah mírně rozšiřuje či upravuje. Jižně od Průmyslové ulice je v oblasti východně od slepého labského ramene korigováno VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (PV) do figury, jež odpovídá funkční cestní síti napojující rodinné a bytové domy. Tato předmětná plocha veřejného prostranství je tedy vymezena za účelem zajištění přístupu na přilehlé, sousední pozemky (mimo jiné i ve vlastnictví podatele této námitky)

Plochy veřejných prostranství se v územním plánu vymezují za účelem vyjádření koncepce veřejných prostranství, která tvoří základ urbánního prostředí obce a která jsou vymezena pro zajištění prostupnosti, pobytu a rekreace obyvatel uvnitř obce a dále také např. z důvodu podpory sociální a ekonomické soudržnosti místních obyvatel, apod.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Jedním z hlavních cílů územního plánování (dle ustanovení § 18 stavebního zákona) je mimo jiné vytvářet v území podmínky a předpoklady pro udržitelný rozvoj, tj. komplexní řešení problémů životního prostředí, hospodářských problémů a podmínek pro soudržnost obyvatel ve vzájemných souvislostech.

Lze konstatovat, že vytvoření podmínek pro zajištění prostupnosti území je veřejným zájmem.

Pořizovatel prověřil, posoudil potřebu předmětné změny v území, ověřil dostupné údaje, zjistil a posoudil stav území a po prověření všech souvisejících skutečností je ve veřejném zájmu navrženo námitce nevyhovět.

Na základě výše uvedených skutečností je navrženo této části námitky nevyhovět.

text námitky (citace) :

ad 3)

3. F.3 podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – Rekreace stavby a areály pro hromadnou rekreaci

V rámci funkčních ploch RH je nově vymezeno faktické ochranné pásmo biocentra RBC 982 Správkčice jako ÚSES, přičemž změna ÚPO vymezuje zákaz oplocování pozemků na hranici vymezeného prvku ÚSES a zákaz umísťování staveb 20 metrů od hranice biocentra RBC 982 Správkčice. Předmětná část pozemků nacházející se v této lokalitě tak de facto ztrácí touto regulací svou využitelnost a podstatně omezuje vlastnické právo k nim. Vymezení této prostorové a funkční regulace však není nijak zdůvodněno, nevyplývá z žádného objektivního podkladu, který by byl veřejně přístupný a ověřitelný. Navržená změna – regulace se mnou jako s vlastníkem nebyla nijak projednávána.

V této souvislosti si dovoluji připomenout, že jsem vlastníkem pozemků, které se k dnešnímu dni již nacházejí v ploše Biocentra RBC 982 a již nyní jsem významně omezen v jejich využívání. Další rozšíření předmětné regulace proto vnímám jako nepřiměřené, neodůvodněné a nelegitimní. Zároveň mi nejsou známy důvody pro návrh této regulace, takže jsem přesvědčen i o nepřezkoumatelnosti vymezení faktického ochranného pásma a zákazu oplocování předmětných pozemků.

V rámci ploch RH je nově vymezen regionální biokoridor RBK 1266/RK 01 jako ÚSES. Jsem přesvědčen, že předmětný biokoridor je navržen velmi nevhodně, a to především s ohledem na bezprostřední návaznost na intenzivně využívané plochy pro rekreaci. V době hlavní turistické sezóny je předmětná lokalita velmi rušná a daná plocha nebude schopna de facto funkci biokoridoru plnit. Z jihozápadní strany navazuje technické zařízení jezu Předměřice z východní a severní strany potom navazuje areál rekreačního centra Správkčický písník.

Nehledě na nekonceptnost takto vymezeného biokoridoru ve velmi rušném prostředí, navíc na hranici s pozemní komunikací, biokoridor zasahuje do mého vlastnického práva k pozemkům parc. č. 401/25, parc. č.

401/24, parc. č. 965/7, parc. č. 965/9 a parc. č. 965/8 v katastrálním území Předměřice nad Labem, které jsou využívány pro účely hromadné rekreace. Předmetná navržená koncepce významně omezí možnosti tohoto využití daných pozemků, omezí právo na podnikání a zcela nekoncepčně zasáhne do lokality, která je intenzivně využívána.

S navrženou koncepcí proto zásadně nesouhlasím, když tato představuje opět nepřiměřený zásah do vlastnického práva, není nijak zdůvodněna, nesleduje objektivně vymezený veřejný zájem, když vymezení nového biokoridoru není podloženo přesvědčivými důvody včetně prověření jeho budoucí funkčnosti i s ohledem na výše uvedené. S výše uvedeným souvisí i otázka vlivu navržené koncepce na cenu předmětných nemovitostí. Lze jednoznačně uzavřít, že přijetím navržené koncepce pro plochy RH dojde ke snížení ceny pozemků v mém vlastnictví.

V rámci celé koncepce uvedené v kapitole F. 3 je na celém území obce stanoveno jako nepřipustné využití zřizování mobilních domů, tedy obydlí umožňujících transport z místa na místo, a to ve všech typech funkčních ploch.

V tomto ohledu si dovoluji se změnou ÚPO nesouhlasit, a navrhuji, aby pro plochy RH bylo použito mobilních domů nově přípustné. Stávající lokalita Správcického písničku je využívána k umístění karavanů a obytných vozů a jsem přesvědčen, že při zajištění souladu předmětných mobilních domů s právními předpisy, může být mobilní dům vhodnějším zařízením, než karavan, či obytný vůz, například jako stavba dočasná. Nicméně takto plošně vymezená regulace je nepřiměřená a neodůvodněná, může představovat diskriminační regulativ v souvislosti s jinými obdobnými způsoby rekreace a navíc v rámci rekreačních ploch RH nemusí být v rozporu s charakterem území.

Oprávnění k podání námítky:

Vlastnictví pozemků zapsaných na LV č. 555 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem, konkrétně pozemky parc. č. 401/25; parc. č. 401/24; parc. č. 965/8; parc. č. 965/9; parc. č. 965/5.

Vyhodnocení - námítce se nevyhovuje

Území dotčené námitkou : celá funkční plocha rekreace u „Správcického rybníku“ nazvaná jako „rekreace – stavby a areály pro hromadnou rekreaci – RH“

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 555 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námítka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Odůvodnění rozhodnutí o námítce ::

Z podání vyplývá, že území dotčené námitkou je celá funkční plocha rekreace u „Správcického rybníku“ nazvaná jako „rekreace – stavby a areály pro hromadnou rekreaci – RH“.

Podatel nesouhlasí s vymezením regionálního biocentra RBC 982 a RK1266 / RK 01 a se stanovením regulativů v ploše „rekreace – stavby a areály pro hromadnou rekreaci – RH“, (konkrétně, týkající se možnosti „oplocení“). Dále nesouhlasí se stanovením všeobecného regulativu (v kapitole F.3.) a to „na celém území obce jako nepřipustné zřizování mobilních domů“ a navrhuje pro plochu RH zařadit „umístění mobilních domů“ jako přípustné.

V textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je mimo jiné uvedeno, že : Změna č. 1 na celém území obce redefinuje územní systém ekologické stability (ÚSES), který přebírá z aktuálního Plánu ÚSES pro ORP Hradec Králové (AGERIS • X / 2015) a jeho části zpřesňuje na

podrobnost katastrální mapy. ÚPD tímto respektuje regionální prvky ÚSES tak, jak je definují nadřazené Zásady územního rozvoje KHK v platném znění. V severovýchodním cípu Předměřic nad Labem je v nezastavěném území vymezena část RBC 982 Správcice, která zahrnuje přibližně polovinu písničku s hojně zarostlým poloostrovem, adekvátní partii řeky a kulturní i přírodní krajinu mezi těmito vodními plochami. Zbýlá část toku Labe s břehovými porosty je zahrnuta do funkčního RBK RK1266 / RK 01 - 02, jenž je v jihovýchodním segmentu navržen k rozšíření. Přibližně v polovině délky regionálního biokoridoru, v místě zaústění Lužiny, respektive slepého říčního ramene do Labe, se vymezuje LBC RK1266 / LC 01 Pod Předměřicemi, jehož zhruba polovina je navržena k založení. Veškeré nefunkční části soustavy ÚSES jsou navrženy k založení v rámci nově definovaného institutu plochy změn v krajině a zároveň jsou definovány jako VPO.

Z výše uvedeného je zřejmé, že prvky ÚSES RBC 982 Správcice a RK1266 / RK 01 byly vymezeny v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se zásadami územního rozvoje (ZUR KHK), dle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydání územního plánu, regulačního plánu a pro rozhodování v území. Dále byly tyto prvky ÚSES zpřesněny dle Plánu ÚSES pro ORP Hradec Králové (AGERIS • X / 2015) na podrobnost katastrální mapy.

Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES) je definován jako „vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu“. Vytváření územního systému ekologické stability (ÚSES) je podle § 4 odst. 1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Ochranu a význam územního systému ekologické stability definuje zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Dle §2, 3 a 4 je územní systém ekologické stability krajiny vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu.

Vyhláška č. 395/1992, kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v § 1 odst. b) uvádí, že biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

Jak je uvedeno v Metodice vymezení územního systému ekologické stability, (MŽP 2017) schválené Ministerstvem životního prostředí, je pohyb bioty v krajině nezbytnou součástí fungování ekosystémů a ekologické stability ekosystémů i krajiny. Usnadnění tohoto pohybu je jedním z hlavních cílů ÚSES. Pohyb organismů umožňuje jejich šíření, udržovat dílčí populace a živočichové mohou potkávat rozmnožovací partnery. Živočichové při svém pohybu za potravou a rostliny při svém šíření do neobsazených nik vytvářejí důležité zpětné vazby a ve výsledku přispívají k autoregulaci, stabilizaci a homeostázi ekosystémů.

Zřízením oplocení může docházet k vytváření umělých migračních bariér. V daném území ÚP Předměřice nad Labem by oplocením na hranici vymezeného ÚSES došlo k vytvoření bariéry mezi vodotečí a rozsáhlou vodní plochou. Pásky koridorů zeleně podél vodotečí jsou velmi úzké, v některých místech nedosahují minimálních prostorových požadavků na vymezení kvůli současnému způsobu využívání území. Zvěř by nemohla krajinou prostupovat, čímž by nebylo možné naplnit podstatu systému ekologické stability.

Zpracování plánů ÚSES provádějí odborně způsobilé osoby - osoby oprávněné k projektování ÚSES na základě autorizace udělované Českou komorou architektů.

Předmětný záměr byl projednán s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny, který hájí své zájmy podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů

Územní plán je strategickým dokumentem každé obce, který je při procesu pořizování konzultován s dotčenými orgány tak, aby jeho schválením nedošlo k porušení právních předpisů. Dle ust. § 50 stavebního zákona do procesu jeho schvalování veřejnost vstupuje při společném jednání možnostmi podat písemné připomínky a podle ustanovení § 52 stavebního zákona možnostmi vlastníků pozemků či nemovitostí dotčených návrhem podat námitku proti návrhu územního plánu. Na podané připomínky se jednotlivě neodpovídá.

Podle § 172 správního řádu jsou podané námitky podkladem pro vydání opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydává, a vypořádání se s nimi je součástí odůvodnění územního plánu.

Na základě výsledku projednání Změny č. 1, (dle ustanovení § 50 stavebního zákona), bylo do textové části doplněno - v plochách v nezastavěném území, jako nepřípustné využití „zřizování oplocení“ (zejm. v plochách v krajině a na hranicích biokoridorů a biocenter územního systému ekologické stability) a to zejm. z důvodu zachování prostupnosti krajiny a nezřizování migračních překážek.

Dále byly na základě výsledku projednání upraveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, mimo jiné i pro plochu „rekreace – stavby a areály pro hromadnou rekreaci – RH“ a to zejm.

z důvodu, že se jedná o plochu, která přímo navazuje na regionální biocentrum RBC 982 Správcice. Vzhledem k rozsahu plochy budou některá uvedená využití nepříznivě ovlivňovat vegetaci, živočichy a biotop regionálního biocentra RBC 982 Správcice. Území je součástí údolní nivy řeky Labe, která je dle zákona významným krajinným prvkem. Významný krajinný prvek je ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Je chráněn před poškozováním a ničením. Využívá se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Údolní niva řeky Labe vytváří charakteristický vzhled krajiny, má svou kulturní a historickou charakteristiku náleží pod ochrany krajinného rázu.

Ve Změně č. 1 bylo z důvodu ochrany krajinného rázu kulturní krajiny a údolní nivy Labe, v nezastavěném území jako nepřijatelné využití stanoveno mimo jiné oplocení.

Dále bylo z téhož důvodu stanoveno : na celém území obce, tedy ve všech typech ploch, je vyloučeno zřízení mobilních domů, tzn. obydlí umožňujících transport z místa na místo. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této části námítky se nevyhovuje.

Lze tedy konstatovat, že vytvoření podmínek pro zajištění prostupnosti území je veřejným zájmem.

Poživatel prověřil, posoudil potřebu předmětné změny v území, ověřil dostupné údaje, zjistil a posoudil stav území a po prověření všech souvisejících skutečností je ve veřejném zájmu navrženo námítce nevyhovět.

Na základě výše uvedených skutečností je navrženo této části námítky nevyhovět.

text námítky (citace) :
ad 4)

4. F.3 podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – plochy vodní a vodohospodářské

Navržená koncepce změny ÚPO v rámci vymezení regulativů využívání vodních ploch zařazuje do nepřijatelného využití „stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci s možností experimentální výstavby nad vodní plochou včetně kotvišť a hausbótů“. Předmětné využití daných ploch bylo v původním návrhu změny ÚPO zařazeno do kategorie přípustného využití.

Se zařazením toho druhu využití vodních ploch zásadně nesouhlasím a navrhuji, aby výše uvedené bylo zařazeno mezi přípustné využití.

Nadto si dovoluji poznamenat, že dle aktuální judikatury Nejvyššího správního soudu nelze hausbóty zařazovat mezi stavby, nebo výrobky plnicí funkci stavby. Kotviště jako způsob využití plochy – tedy jeho stavba vymezená v části nepřijatelné využití se potom jeví rozpornou s kategorií přípustné využití, kdy pod sedmou odrážkou jsou uvedeny stavby a zařízení určené pro rekreační vodní dopravu (např. přístavní mola a kotviště). V tomto ohledu považuji navrženou koncepci za vnitřně rozpornou a nepřesnou, což může při její aplikaci vyvolat problémy.

Využití vodních ploch pro experimentální výstavby s rekreačním způsobem využití může představovat další vhodný rozvoj lokality Správcického písníku s tím, že pokud bude nastavena vhodná regulace (např. územní studii), může jít o velmi přínosné využití rekreačního potenciálu celé lokality. V rámci předmětného návrhu je počítáno s využitím ploch pro tuto výstavbu mimo lokality ÚSES.

Oprávnění k podání námítky:

Vlastnictví pozemků zapsaných na LV č. 555 v obci a katastrálním území Předměčice nad Labem, konkrétně pozemky parc. č. 375/12.

Vyhodnocení - námítce se nevyhovuje

Území dotčené námítkou : celá funkční plocha „plochy vodní a vodohospodářské - W“

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 555 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Odůvodnění rozhodnutí o námitce :

Z podání vyplývá, že území dotčené námitkou je plocha s rozdílným způsobem využití „plochy vodní a vodohospodářské - W“ „Správcický rybník“

Podatel nesouhlasí se stanovením regulativů v této ploše „W“ a to konkrétně, „stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci s možností experimentální výstavby nad vodní plochou, vč kotvišť a hausbótů“, vrámci nepřipustného využití . Požaduje zařadit tyto stavby mezi přípustné využití.

Na základě výsledku projednání (dle ustanovení § 50 stavebního zákona) byly upraveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, mimo jiné i pro plochu „plochy vodní a vodohospodářské - W“ a to zej. z důvodu že se jedná o souvislou vodní plochu, kde není možné zamezit šíření negativních vlivů na chráněné části přírody. Vzhledem k rozsahu plochy je nutné stanovit využití plochy tak, aby nepříznivě neovlivňovat vegetaci, živočichy a biotop regionálního biocentra RBC 982 Správcice. Území je součástí údolní nivy řeky Labe, která je dle zákona významným krajinným prvkem. Významný krajinný prvek je ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Je chráněn před poškozováním a ničením. Využívá se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Údolní niva řeky Labe vytváří charakteristický vzhled krajiny, má svou kulturní a historickou charakteristiku náleží pod ochrany krajinného rázu.

Předmětný záměr byl projednán s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny, který hájí své zájmy podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel prověřil, posoudil potřebu předmětné změny v území, ověřil dostupné údaje, zjistil a posoudil stav území a po prověření všech souvisejících skutečností je ve veřejném zájmu navrženo námitce nevyhovět.

Na základě výše uvedených skutečností je navrženo této části námítky nevyhovět

Námitka č. 2

Námitka uplatněná dne 18.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/774923/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 1231 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Podatel :

text námítky (citace) :

2. F.3 podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - BI - Bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské

Změna ÚPO v rámci ploch BI v částí podmínek pro využití obsahuje v odrážce podmíněné přípustné využití podmínku prokázání nepřekročení přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovní prostorech staveb a v okolním vnějším prostředí.

V souvislosti s takto navrženou koncepcí jsem nucena poznamenat, že pro lokalitu Z4, na kterou se výše popsaná regulace taktéž vztahuje, byla pořízena „Studie hlukové zátěže území výstavby rodinných domů RD1 - RD 43a“, kterou zpracoval Mgr. Oldřich Pecák v únoru 2015. Tato studie prokázala splnění nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v dané lokalitě.

Ponechání předmětné podmínky prokázání nepřekročení hlukových limitů jako regulativu využití daných ploch (lokalita Z4) považuji za nelegitimní a nepřiměřené, a to právě s ohledem na již zpracovanou hlukovou studii, která splnění limitů již prokázala.

S ohledem na tuto skutečnost nesouhlasím s navrženou koncepcí regulace využití ploch BI.

Příloha: „Studie hlukové zátěže území výstavby rodinných domů RD1 - RD 43a“

Oprávnění k podání námítky:

Vlastnictví pozemku parc. č. 671/46 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem

Vyhodnocení - námitce č. 2 se nevyhovuje

Území dotčené námitkou : je zastavitelná plocha „Bydlení - v rodinných domech městské a příměstské - BI“ pod ozn. Z4.

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 1231 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- K uvedenému pořizovatel sděluje :

Z podání vyplývá, že území dotčené námitkou je zastavitelná plocha pod ozn. Z4, resp. stanovení podmínky (v rámci podmíněné přípustného využití) „v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovní prostorech staveb a v okolním vnějším prostředí“ pro tuto plochu Z4.

Podatel nesouhlasí se stanovením této podmínky prokázání nepřekročení přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovní prostorech staveb a v okolním vnějším prostředí.

Předmětná podmínka „prokázání nepřekročení přípustné hladiny hluku“ pro tuto plochu Z4 byla v územním plánu stanovena - ve Změně č. 1 byla pouze „přeformulována“

Podaná námitka se nevztahuje k částem řešení, které byly předmětem Změny č. 1.

Dále pořizovatel uvádí, že vzhledem k § 77 odst. 2-5 zákona č. 258/2000 Sb. je nutno orgánu ochrany veřejného zdraví k žádosti o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě bytového domu, rodinného domu, stavbě pro předškolní nebo školní vzdělávání, stavbě pro zdravotní nebo sociální účely vždy předložit posouzení z hlediska ochrany před hlukem. V případě, že žadatel vstupuje do území zatíženého hlukem, předloží měření hluku a návrh opatření k ochraně před hlukem.

Pořizovatel prověřil, posoudil potřebu předmětné změny v území, ověřil dostupné údaje, zjistil a posoudil stav území a po prověření všech souvisejících skutečností je ve veřejném zájmu navrženo námitce nevyhovět.

Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem je navrženo námitce č. 2 nevyhovět.

Námítka č. 3

- Námítka uplatněná dne 22.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/788076/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 1232 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Podatel :

text námítky (citace) :

1. F.3 podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - BI - Bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské

Změna ÚPO, rozšiřuje plochy BI v lokalitě Zelená cihelna (lokalita Z4) na úkor ploch OV vymezených ve stávajícím znění územního plánu obce v lokalitě Zelená cihelna. Pozemky parc. č. 671/31 a parc. č. 1067 vše v katastrálním území Předměřice nad Labem, které jsou v mém vlastnictví spadají do výše popsané změny, tedy v návrhu změny ÚPO mají být nově zahrnuty v plochách s funkčním využitím BI - Bydlení-v rodinných domech, městské a příměstské.

V souvislosti s takto navrženou koncepcí jsem nucen snít nesouhlasit, a to s ohledem na podstatné změny v rozsahu zastavitelnosti jednotlivých pozemků. Současné využití ploch OV umožňuje zastavitelnost jednotlivých pozemků v koeficientu 0,4. Nové navržená koncepce, zahrnutí výše uvedených pozemků do ploch BI, dovoluje zastavěnost pouze co do koeficientu 0,2. Předmětná změna znamená zásadní omezení rozsahu zastavitelnosti mých pozemků, což sebou nese negativní dopady jak na jejich cenu, tak na využitelnost těchto pozemků jako takovou.

Pokud se zaměřím na konkrétní výměry, tak pro pozemek parc. č. 671/31 by znamenala nově navržená koncepce ÚPO možnost využití pro zastavění pouze co do 157 m², což může pro čtyřčlennou rodinu představovat skutečný limit. Obdobná je potom situace u pozemku parc. č. 1067 kde maximální zastavitelná plocha může činit pouze 149 m² což je opravdu málo, nota bene pokud se do tohoto koeficientu počítají kupříkladu i zahradní domky, či kůlny.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti nesouhlasím s navrženou koncepcí regulace využití ploch BI, a to především s přihlédnutím k negativnímu zásahu do vlastnického práva k mým pozemkům, kdy navržená změna představuje ve svém důsledku snížení jejich hodnoty a míry využitelnosti.

Oprávnění k podání námítky:

Vlastnictví pozemků parc. č. 671/31 a parc. č. 1067 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem

Vyhodnocení - námítce č. 3 se nevyhovuje

Území dotčené námítkou : pozemek parc. č. 671/31 a 1067 v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 1232 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námítka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Z podání vyplývá, že území dotčené námitkou jsou pozemky parc. č. 671/31 a 1067 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Podatel nesouhlasí s vymezením pozemku parc. č. 671/31 a 1067 v k. ú. Předměřice nad Labem jako plochy bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI). Požaduje zařadit tyto předmětné pozemky jako plochy občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV) (dle vymezení v současně platném ÚP Předměřice nad Labem).

Území dotčené námitkou jsou součástí území, pro které byla na podkladě platného ÚP Předměřice nad Labem pořizována Územní studie Předměřice nad Labem Lokalita „Z4“ – Změna 04/2020, která byla schválena k využití ke dni 14.07.2020, jejíž cílem bylo podrobněji prověřit možnosti a podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby rodinných domů v řešeném území (tj. v zastavitelné ploše Z4 (BI) a navazujícím území (OV) s ohledem na současné trendy v oblasti architektury, urbanismu a územního plánování. Na podkladě uvedené studie probíhá v daném území výstavba rodinných domů.

V textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je uvedeno, že je zpracována nad aktuálním mapovým podkladem tj. digitální katastrální mapou. V reakci na to a dále také na postupující výstavbu rodinných domů došlo k výrazné precizaci zastavitelné plochy Z4 a změně navazující plochy OV na plochu BI. Pozemky, které byly dosud využity pro novou výstavbu rodinných domů se Změnou č. 1 ÚP Předměřice nad Labem transformují na stabilizované plochy BI, zastavitelná plocha Z4 BI je rozdělena na čtyři díly označené Z4a, Z4b, Z4c, a Z4d. Dále se v místech komunikace Zelená cihelna vymezuje stabilizovaná plocha Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DS) a také plochy Veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV). Území dotčené námitkou je vymezeno v zastavitelné ploše Z4b.

Z uvedeného je zřejmé, že v daném území Zelené cihelny je sledována výstavba rodinných domů na podkladě uvedené územní studie.

Podatel nesouhlasí se změnu plochy OV na BI ne z důvodu funkce, ale z důvodu stanovených podmínek prostorového uspořádání pro plochy BI. Konkrétně nesouhlasí s koeficientem zastavěné plochy (KZP), které je pro plochy BI stanoven v podobě $KZP_{max} = 0,2$. Koeficient KZP není Změnou č. 1 ÚP Předměřice nad Labem měněn. Z hlediska nastavené a postupně naplňované koncepce uspořádání daného území není žádoucí tento koeficient měnit. Stejně tak jako není koncepční z hlediska využití území změnit část území vymezeného a postupně využívaného pro rodinné domy na funkci OV.

Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil, že požadavku této námitky nebude vyhověno z výše uvedených důvodů.

Námitka č. 4

- Námitka uplatněná dne 22.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/788206/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 1214 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastník pozemku p.č. 2421/7, č.p. 524 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení. Hodnota KZP však byla stanovena chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoven,, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 -0,5).

Podatel jako území dotčené námitkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 808 a parc. č. 2421/7 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 4

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy přípuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou

územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námítka č. 6

- Námítka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787652/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 1197 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastník pozemku p.č. 2421/6, p.č. 2420/7, p.č. 2420/8 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námítku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení. Hodnota KZP však byla stanovena chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoven,, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 -0,5).

Podatel jako území dotčené námítkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 794, parc. č. 2420/7, parc. č. 2420/8 a parc. č. 2421/6 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 6

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námítky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námítky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námítky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy přípustění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou

územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námítka č. 8

- Námítka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787630/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 717 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastník pozemku p. č. 625/122 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námítku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení. Hodnota KZP však byla stanovena chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoven, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 -0,5).

Podatel jako území dotčené námítkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 625, parc. č. 625/122 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 8

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námítky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námítky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námítky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy přípustění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námitka č. 9

Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787666/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 826 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/102, p.č. 625/103, p.č. st. 636 a RD č.p. 422) vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².

Odůvodnění námítky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námitkou označil pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva spoluvlastnictvím pozemků parc. č. st. 636, parc. č. 625/102, parc. č. 625/103 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení - námitce č. 9 se nevyhovuje

Území dotčené námitkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 826 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Obsahem námítky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m².

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymezit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Požizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků. Podrobnějším koncepčním zpracování plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námítka č. 10

- Námítka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787647/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 826 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastník pozemků p.č. st. 636, p.č. 625/103, p.č. 625/102 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námítku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji změnu koeficientu zastavěné plochy (KZP) z 0,2 na hodnotu maximálně 0,4, a to pro všechny stabilizované plochy bydlení, případně jeho úplné zrušení v těchto plochách.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku za podmínky dodržení maximálního koeficientu.

Hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v přímo sousedících obcích (Plotiště – KZP = 0, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové plochy ZP = 0,3 – 0,5), ani v obcích v blízkém okolí (např. Smiřice KZP = 0,4, Černožice KZP = 0,4, Světí KZP = 0,6, Všestary – není stanoven, Smržov – není stanoven).

Podatel jako území dotčené námítkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva spoluvlastnictvím pozemků parc. č. st. 636, parc. č. 625/102, parc. č. 625/103 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 10

Podatel požaduje změnu koeficientu zastavěné plochy KZP z 0,2 na hodnotu maximálně 0,4 a to pro všechny stabilizované plochy bydlení. Případně požaduje jeho úplné zrušení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námítky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek na změnu koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI) neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI) tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

V ÚP Předměřice nad Labem je v rámci podmínek prostorového uspořádání stanoven koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách Bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI) ve stabilizovaných plochách i plochách změn maximálně $KZP_{max} = 0,20$.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách BI není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námitka č. 11

Přípomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787600/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 826 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Podatel :

text připomínky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/102, p.č. 625/103, p.č. st. 636 a RD č.p. 422) vznáším připomínku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².

Odůvodnění připomínky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podání podatel označil jako připomínku, avšak s ohledem na její obsah bude dále vyhodnocena jako námitka.

Oprávnění k podání námitky:

Spoluvlastnictví pozemků parc. č. st. 636, parc. č. 625/102, parc. č. 625/103 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem

Vyhodnocení - námitce č.11 se nevyhovuje

Území dotčené námitkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námitky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námitky, spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 826 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 UP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námitky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Obsahem námitky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m².

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymežit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků. Podrobnějším koncepčním zpracováním plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námítka č. 13

Námítka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787670/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 731 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787603/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 731 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námítka č. 13.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/84 a RD č.p. 413) vznáším námítku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².

Odůvodnění námítky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námítkou označil pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva spoluvlastnictvím pozemků parc. č. st. 618, parc. č. 625/84 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem

Vyhodnocení - námítce č. 13 se nevyhovuje

Území dotčené námítkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 731 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 UP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námítka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Obsahem námítky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m².

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymezit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků. Podrobnějším koncepčním zpracováním plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námitka č. 14

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787629/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 731 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787723/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 731 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 14.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastníků pozemků p.č. 625/84 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Hodnota KZP však byla stanoven chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoven, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 – 0,5).

Podatel jako území dotčené námitkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva spoluvlastnictvím pozemků parc. č. st. 618, parc. č. 625/84 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 14

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že

při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námitka č. 15

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787649/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 34 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787730/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 34 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 15.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastníků pozemků p.č. 24/25, p.č. st. 159 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Hodnota KZP však byla stanovena chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoveno, Lochenice – není stanoveno, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 – 0,5).

Podatel jako území dotčené námitkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. 24/25, p. č. st. 159 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 15

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy přípuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námítka č. 16

- Námítka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787651/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 328 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787691/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 328 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námítka č. 16.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastník pozemků p.č. 24/5, p.č. st. 136, č.p. 129 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námítku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Hodnota KZP však byla stanoven chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoven, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 – 0,5).

Podatel jako území dotčené námítkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 136, parc. č. 24/5 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 16

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námítky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Podání č. 17

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787633/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 732 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787707/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 732 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně pod č. 17.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastníků pozemků p.č. 625/117 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Hodnota KZP však byla stanovena chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoveno, Lochenice – není stanoveno, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 – 0,5).

Podatel jako území dotčené námitkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 621, parc. č. 625/117 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 17

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námitka č. 18

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787668/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 732 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787601/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 732 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 18.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/117 a RD č.p. 416) vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².

Odůvodnění námítky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námitkou označil pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 621, parc. č. 625/117 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení – námitce č. 18 se nevyhovuje

Území dotčené námitkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 732 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 UP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Obsahem námítky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m².

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymežit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků. Podrobnějším koncepčním zpracováním plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námitka č. 19

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787627/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 747 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787687/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 747 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 19.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastníků pozemků p.č. 625/121 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Hodnota KZP však byla stanovena chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoveno, Lochenice – není stanoveno, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 – 0,5).

Podatel jako území dotčené námitkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 624, parc. č. 625/121 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 19

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námitka č. 20

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787675/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 747 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787609/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 747 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 20.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/121 a RD č.p. 419) vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².

Odůvodnění námítky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námitkou označil pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 624, parc. č. 625/121 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení – námitce č. 20 nevyhovuje

Území dotčené námitkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 747 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Obsahem námítky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m².

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymezit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků. Podrobnějším koncepčním zpracováním plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námitka č. 21

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787628/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 39 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787725/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 39 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 21.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastníků pozemků p.č. 628/23 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Hodnota KZP však byla stanovena chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoveno, Lochenice – není stanoveno, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 – 0,5).

Podatel jako území dotčené námitkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 230, parc. č. 628/23 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 21

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námitka č. 22

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787615/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 726 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787728/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 726 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 22.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastník pozemků p.č. 625/119, č.p. 417 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Hodnota KZP však byla stanoven chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoven, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 – 0,5).

Podatel jako území dotčené námitkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 622, parc. č. 625/119 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 22

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námítka č. 23

- Námítka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787654/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 726 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787613/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 726 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námítka č. 23.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/119 a RD č.p. 417) vznáším námítku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².

Odůvodnění námítky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námítkou označil pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 622, parc. č. 625/119 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení - námítce č. 23 se nevyhovuje

Území dotčené námítkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem.

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 726 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námítka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Obsahem námítky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m².

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymezit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků. Podrobnějším koncepčním zpracováním plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námitka č. 24

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787660/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 911 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787612/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 911 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 24.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/105 a RD č.p. 404) vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².

Odůvodnění námítky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námitkou označil pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 607, parc. č. 625/105 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení – námitce č. 24 se nevyhovuje

Území dotčené námitkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 911 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Obsahem námítky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m².

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymežit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků. Podrobnějším koncepčním zpracováním plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námitka č. 25

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787677/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 674 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787610/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 674 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 25.

Podatel :

text námitky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/108, p.č. st. 612 a RD č.p. 409) vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².
- 2 parkovací místa ke každé bytové jednotce

Odůvodnění námitky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námitkou označil pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 612, parc. č. 625/108 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení – námitce č. 25 se nevyhovuje

Území dotčené námitkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námitky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námitky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 674 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námitky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Obsahem námitky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² a 2 parkovacích míst ke každé bytové jednotce.

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymezit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² a 2 parkovacích míst ke každé bytové jednotce, tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Vybavení staveb, které jsou zdrojem a cílem dopravy potřebným počtem odstavných a parkovacích stání je povinné, vyplývající z požadavků prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu. Výpočet potřebného počtu pak vychází z normy ČSN 73 6110. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků a vytvoření územních podmínek pro odpovídající počet parkovacích stání. Podrobnějším koncepčním zpracování plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námítka č. 26

- Námítka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787623/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 674 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787688/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 674 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námítka č. 26.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastník pozemků p.č. 625/108 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námítku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Hodnota KZP však byla stanoven chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoven, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 – 0,5).

Podatel jako území dotčené námítkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 612, parc. č. 625/108 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č.26

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námítky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námítky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že

při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Poživatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námitka č. 27

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787625/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 654 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787686/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 654 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 27.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastník pozemků p.č. 625/85 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Hodnota KZP však byla stanoven chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoven, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 – 0,5).

Podatel jako území dotčené námitkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 611, parc. č. 625/85 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 27

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy přípuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námítka č. 28

- Námítka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787673/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 654 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787607/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 654 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námítka č. 28.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/85 a RD č.p. 408) vznáším námítku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².

Odůvodnění námítky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námítkou označil pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 611, parc. č. 625/85 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení – námítce č. 28 se nevyhovuje

Území dotčené námítkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 654 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námítka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Obsahem námítky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m².

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymezit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků. Podrobnějším koncepčním zpracováním plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námitka č. 29

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787662/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 832 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787598/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 832 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně pod jako námitka č. 29.

Podatel :

text námitky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/82, p.č. st. 635 a RD č.p. 421) vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².

Odůvodnění námitky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námitkou označil pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva spoluvlastnictvím pozemků parc. č. st. 635, parc. č. 625/82 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení - námitce č. 29 se nevyhovuje

Území dotčené námitkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námitky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námitky, spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 832 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 UP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námitky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Obsahem námitky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m².

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymezit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků. Podrobnějším koncepčním zpracováním plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námitka č. 30

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787636/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 832 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787727/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 832 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 30.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastník pozemků p.č. 625/82, p.č. st. 635 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji změnu koeficientu zastavěné plochy (KZP) z 0,2 na hodnotu maximálně 0,4, a to pro všechny stabilizované plochy bydlení, případně jeho úplné zrušení v těchto plochách.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku za podmínky dodržení maximálního koeficientu.

Hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v přímo sousedících obcích (Plotiště – KZP = 0, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové plochy ZP = 0,3 – 0,5), ani v obcích v blízkém okolí (např. Smiřice KZP = 0,4, Černožice KZP = 0,4, Světí KZP = 0,6, Všestary – není stanoven, Smržov – není stanoven).

Podatel jako území dotčené námitkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva spoluvlastnictvím pozemků parc. č. st. 635, parc. č. 625/82 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem

Vyhodnocení námítky č. 30

Podatel požaduje změnu koeficientu zastavěné plochy KZP z 0,2 na hodnotu maximálně 0,4 a to pro všechny stabilizované plochy bydlení. Případně požaduje jeho úplné zrušení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek na změnu koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI) neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI) tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

V ÚP Předměřice nad Labem je v rámci podmínek prostorového uspořádání stanoven koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách Bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI) ve stabilizovaných plochách i plochách změn maximálně $KZP_{max} = 0,20$.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách BI není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy přípuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námítka č. 31

- Námítka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787622/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 633 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787689/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 633 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námítka č. 31.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastník pozemků p.č. 625/95, p.č. 625/139, p.č. st. 604 (RD č.p. 401) ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námítku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Hodnota KZP však byla stanoven chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoven, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 – 0,5).

Podatel jako území dotčené námítkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 604 (RD č.p. 401), parc. č. 625/95, parc. č. 625/139 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 31

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námítky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námítky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že

při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námítka č. 32

- Námítka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787650/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 633 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787614/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 633 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námítka č. 32.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/95, p.č. 625/139 a RD č.p. 401) vznáším námítku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².

Odůvodnění námítky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námítkou označil pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 604 (RD č.p. 401), parc. č. 625/95, parc. č. 625/139 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení - námítce č. 32 se nevyhovuje

Území dotčené námítkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 633 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námítka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Obsahem námítky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m².

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymezit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků. Podrobnějším koncepčním zpracováním plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námítka č. 33

- Námítka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787669/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 746 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787602/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 746 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námítka č. 33.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. st. 623, p.č. 625/120 a RD č.p. 418) vznáším námítku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².

Odůvodnění námítky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námítkou označil pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 623 (RD č.p. 418), parc. č. 625/120 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení – námítce č. 33 se nevyhovuje

Území dotčené námítkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 746 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námítka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Obsahem námítky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m².

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymezit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků. Podrobnějším koncepčním zpracováním plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námítka č. 34

- Námítka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787634/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 746 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787714/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 746 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námítka č. 34.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastník pozemků p.č. 625/120, p.č. st. 623 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námítku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Hodnota KZP však byla stanoven chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoven, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 – 0,5).

Podatel jako území dotčené námítkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 623 (RD č.p. 418), parc. č. 625/120 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem

Vyhodnocení námítky č. 34

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námítky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námítky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že

při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námitka č. 35

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787618/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 663 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787690/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 663 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 35.

Podatel :

text námitky (citace) :

Jakožto vlastníků pozemků p.č. 625/111, č.p. 412 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námitky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Hodnota KZP však byla stanovena chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoveno, Lochenice – není stanoveno, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 – 0,5).

Podatel jako území dotčené námitkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 615 (RD č.p. 412), parc. č. 625/111 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námitky č. 35

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že

při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námitka č. 36

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787655/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 663 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787641/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 663 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 36.

Podatel :

text námitky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/111 a RD č.p. 412) vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění (podmínky) regulativů, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m²
- v ploše je možné umístit maximálně 20 izolovaných RD, nebo řadových RD, příp. 10 dvojdomů
- maximální podlažnost 2 + P
- koeficient zeleně (KZ) $\geq 0,6$
- střecha s tradiční šikmostí, tj. se sklonem cca 30°-40°sedlová, po lovalbová, případně valbová

Odůvodnění námitky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námitkou označil pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 615 (RD č.p. 412), parc. č. 625/111 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem

Vyhodnocení - námitce č. 36 se vyhovuje částečně

Území dotčené námitkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námitky:

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námitky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 663 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námitky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Obsahem námítky je požadavek na doplnění podmínek prostorového uspořádání plochy přestavby P1, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m²
- v ploše je možné umístit maximálně 20 izolovaných RD, nebo řadových RD, příp. 10 dvojdomů
- maximální podlažnost 2 + P
- koeficient zeleně (KZ) ≥ 0,6
- střecha s tradiční šikmostí, tj. se sklonem cca 30°- 40°sedlová, po lovalbová, případně valbová.

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2027.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymezit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. U plochy BI je stanovena podmínka, že výška zástavby smí být maximálně 2 nadzemní podlaží a využitelné podkroví (2 + P), což je v souladu s požadavkem podatele. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že v této části námítky je tedy řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyhověno.

Naproti tomu minimální velikost pozemku pro umístění stavby, konkrétní počet rodinných domů či dvojdomů, koeficient zeleně a konkrétní tvar střechy není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanoven u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Dále pořizovatel, uvádí, že obsah územního plánu je stanoven ustanovením § 43 stavebního zákona s tím, že náležitosti obsahu územního plánu a obecné požadavky na využívání území stanoví v souladu s odst. 6 uvedeného ustanovení prováděcí právní předpis, kterým je vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Konkrétní požadavky na počet rodinných domů, či tvar střechy jsou požadavky náležející svým obsahem ne územnímu plánu, ale regulačnímu plánu.

Z výše uvedených důvodů bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavkům této části námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků, stanovení požadavku na tvar a sklon střech. Podrobnějším koncepčním zpracováním plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námitka č. 37

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787632/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 712 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787720/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 712 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 37.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastník pozemků p.č. 625/116 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Hodnota KZP však byla stanoven chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoven, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 – 0,5).

Podatel jako území dotčené námitkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 620 (RD č.p. 415), parc. č. 625/116 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem

Vyhodnocení námítky č. 37

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že

při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

Námitka č. 38

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787671/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 712 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787605/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 712 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 38.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/116 a RD č.p. 415) vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².

Odůvodnění námítky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námitkou označil pozemky v k.ú. Předměřice nad Labem p.č. 625/23, stp.č. 1071, stp.č. 1069, p.č. 625/50, 625/125, 625/129.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 620 (RD č.p. 415), parc. č. 625/116 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení - námitce č. 38 se nevyhovuje

Území dotčené námitkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 712 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 UP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Obsahem námítky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m².

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2027.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymezit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků. Podrobnějším koncepčním zpracováním plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námitka č. 39

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787672/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 684 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787606/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 684 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a budou vyhodnocena společně jako námitka č. 39.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto mezující soused (vlastník sousedního pozemku p.č. 625/86 a RD č.p. 405) vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání plochy přestavby P1. Požaduji doplnění podmínky týkající se velikosti pozemku, a to ve znění:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m².

Odůvodnění námítky:

Stanovením výše uvedené podmínky ÚP (resp. Změna č. 1 ÚP) se předejde nadměrnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě obce není žádoucí z pohledu dalšího navýšení dopravy, hluku a občanské vybavenosti.

Podatel jako území dotčené námitkou označil pozemky v k.ú. Předměřice nad Labem p.č. 625/23, stp.č. 1071, stp.č. 1069, p.č. 625/50, 625/125, 625/129.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 608 (RD č.p. 405), parc. č. 625/86 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení - námitce č. 39 se nevyhovuje

Území dotčené námitkou: pozemky parc. č. 625/23, parc. č. st. 1071, parc. č. st. 1069, parc. č. 625/50, parc. č. 625/125, parc. č. 625/129, vše v k.ú. Předměřice nad Labem

Odůvodnění :

- Přezkoumání pořizovatele k podání námítky :

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, nahlížení do katastru nemovitostí pořizovatel ověřil, že podatel je, ke dni uplatnění námítky, vlastníkem pozemků zapsaných na LV číslo 684 v k. ú. Předměřice nad Labem, nacházejících se na území řešeném návrhem změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, tzn., že jeho práva a právem chráněné zájmy mohou být řešením Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem přímo dotčeny. Podatel je tedy ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona v spojení s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) oprávněn k podání námítky.

Pořizovatel prověřil, že námitka splňuje obsahové náležitosti dle § 52 odst. 3 stavebního zákona a že byla podána ve stanoveném termínu, tj. do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

- Vlastní odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Obsahem námítky je požadavek na doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m².

Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem je pořizována na základě zadání, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017.

Z obsahu schváleného zadání nevyplývá, že by obsahovalo konkrétní požadavek na změnu či doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení o stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu.

Z obsahu schváleného zadání však vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného i prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Z textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem vyplývá, že Změna č. 1 ÚP Předměřice nad Labem na základě požadavku zadání redefinuje některé plochy, mezi něž patří i plocha přestavby P1. V souladu s reálným stavem v území redefinuje konfiguraci dopravních systémů v oblasti, čímž mění podmínky napojení nejen této plochy přestavby P1, ale i návazné plochy Z14. Vzhledem k tomu, že tato jediná plocha přestavby představuje významnou transformační lokalitu, tak je tyto nové skutečnosti nutné podrobněji prověřit na úrovni územní studie. Proto je pro plochu přestavby P1 stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie US1, ve které je požadováno: *„Zajistit napojení lokality na komunikační systém obce a navrhnout vyhovující vnitřní dopravní obsluhu. Zabezpečit napojení na elektrorozvody, vodovod a kanalizaci. Vymezit veřejná prostranství v minimálním rozsahu 5% z celkové výměry plochy přestavby definovat adekvátní sídelní zeleň.“*

Plocha přestavby P1 je dle textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem navržena pro způsob využití Bydlení – v rodinných domech, městské, příměstské (BI). Pro využití plochy přestavby P1 tak budou platit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stanovené pro plochu BI v kapitole F.3. textové části Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. V této kapitole jsou pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny jednak podmínky pro využití plochy a dále podmínky prostorového uspořádání. U ploch, pro které jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny se podmínky týkají zejména stanovení koeficientu zastavěné plochy, požadavků na strukturu a charakter zástavby a výšku zástavby. Minimální velikost pozemku pro umístění stavby není ÚP Předměřice nad Labem ani jeho Změnou č. 1 v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena u žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Doplnění podmínky prostorového uspořádání plochy přestavby P1, spočívající ve stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění rodinného domu na 1000 m² tak, jak požaduje podatel této námítky by bylo nesystémové v rámci koncepčního nastavení podmínek v ÚP Předměřice nad Labem. Proto bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že požadavku této námítky se nevyhovuje.

Pořizovatel dále uvádí, že stanovením podmínky pro rozhodování v území plochy přestavby P1 pořízení územní studie US 1 bude území plochy přestavby P1 podrobněji koncepčně zpracováno, zejména zajištění napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení veřejného prostranství, sídelní zeleně včetně možného prověření velikosti pozemků. Podrobnějším koncepčním zpracováním plochy přestavby P1 před zahájením stavební činnosti v území lze předejít i nadměrnému zahušťování zástavby, jak požaduje podatel.

Námitka č. 40

- Námitka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787640/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 684 v k. ú. Předměřice nad Labem.
- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787681/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 684 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Obě podání jsou obsahově totožná a proto budou vyhodnocena společně jako námitka č. 40.

Podatel :

text námítky (citace) :

Jakožto vlastník pozemků p.č. 625/86 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším námitku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji změnu koeficientu zastavěné plochy (KZP) z 0,2 na hodnotu maximálně 0,4, a to pro všechny stabilizované plochy bydlení, případně jeho úplné zrušení v těchto plochách.

Odůvodnění námítky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku za podmínky dodržení maximálního koeficientu.

Hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v přímo sousedících obcích (Plotiště = 0,6, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové plochy ZP = 0,3 – 0,5), ani v obcích v blízkém okolí (např. Smiřice KZP = 0,4, Černožice KZP = 0,4, Světí KZP = 0,6, Všestary – není stanoven, Smržov – není stanoven).

Podatel jako území dotčené námitkou označil stabilizované plochy bydlení - v rodinných domech, městské a příměstské.

Podatel doložil údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva vlastnictvím pozemků parc. č. st. 608 (RD č.p. 405), parc. č. 625/86 v obci a katastrálním území Předměřice nad Labem.

Vyhodnocení námítky č. 40

Podatel požaduje změnu koeficientu zastavěné plochy KZP z 0,2 na hodnotu maximálně 0,4 a to pro všechny stabilizované plochy bydlení. Případně požaduje jeho úplné zrušení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek na změnu koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI) neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI) tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

V ÚP Předměřice nad Labem je v rámci podmínek prostorového uspořádání stanoven koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách Bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI) ve stabilizovaných plochách i plochách změn maximálně $KZP_{max} = 0,20$.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách BI není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy přípuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o námitku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této námitce se věcně nerozhoduje.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

V souladu s ustanovením § 50 odst. 2 stavebního zákona oznámil Magistrát města Hradec Králové společné jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Předměřice nad Labem. Návrh Změny č. 1 Územního plánu Předměřice nad Labem a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území byl projednán ve čtvrtek 3.10.2019 v 10⁰⁰ hodin v zasedací místnosti č. 94 Magistrátu města Hradec Králové.

Při projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Předměřice nad Labem (dále jen Změny č. 1) dle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona byly v zákonem stanovené lhůtě doručeny pořizovateli tyto písemné připomínky:

Připomínka č. 1

Připomínka uplatněná dne 25.9.2019, na podatelnu Magistrátu města Hradec Králové pod ozn. 172029/2019 (předsedkyní osady)

Podatel :

Text námitky (citace) :

Změna č. 1 Územního plánu Předměřice nad Labem /písemná připomínka

Na základě veřejné vyhlášky vydané dne 11. 9. t. r., magistrátem města Hradce Králové zn. 163034/2019/HA/Ja, vznášíme připomínku k Návrhu změny č. 1 Územního plánu Předměřice nad Labem. Jedná se o textovou část IV. R E K R E A C E - zahrádkové osady odstavec Podmínky prostorového uspořádání - zástavba budovami o zastavěné ploše do 25 m². V zahrádkové osadě se v současnosti nacházejí chaty, stavby pro rekreaci apod., které přesahují uvedenou plochu. Některé z těchto staveb zde byly již při vzniku osady, další byly postaveny v 80. a 90. letech se souhlasem Magistrátu města Hradce Králové i obecního úřadu Předměřice nad Labem. Na daném území se dlouhodobě řešil restituční nárok, tak i po roce 2000 si někteří zahrádkáři rozšířili původní nemovitosti, které se nyní snaží legalizovat. Vzhledem k uvedeným skutečnostem, žádáme do Změny č. 1 Územního plánu Předměřice nad Labem tento stav upravit tak, aby stávajícím majitelům nemovitostí bylo umožněno tyto nemovitosti nadále užívat a uvést do souladu se současnými právními předpisy. Žádáme Vás, abyste nás po vyhodnocení výsledků projednání změny č. 1 Územního plánu Předměřice nad Labem informovali o vyhodnocení našich připomínek

Návrh vyhodnocení připomínky : nevyhovuje se - tento požadavek nebude Změnou č. 1 řešen.

Odůvodnění pořizovatele :

Z podání vyplývá, že území dotčené připomínkou je stabilizovaná plocha „rekreace – zahrádkářská osada – RZ“ vymezená v územním plánu Předměřice nad Labem. Podatel požaduje úpravu plošných regulativů předmětné plochy. Dále podatel požaduje informovat o vyhodnocení připomínky.

Připomínce je navrženo nevyhovět, a to zejména z důvodu, že v průběhu projednávání návrhu zadání Změny č. 1 nebyl uplatněn požadavek na řešení dané problematiky a předmětná připomínka se netýká řešení Změny č. 1.

Pořizovatel dále konstatuje, že ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnocuje výsledky projednání, avšak úřad územního plánování o nich nerozhoduje.

O podaných námitkách rozhoduje zastupitelstvo obce, které územní plán vydává, resp. o námitkách rozhoduje správní orgán, který vydává opatření obecné povahy, a to dle § 172 zákona č.500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů). Na podané připomínky se jednotlivě neodpovídá.

Připomínka č. 2

Připomínka uplatněná dne 24.10.2019, na podatelnu Magistrátu města Hradec Králové pod ozn. 191753/2019 (předsedkyní osady)

Podatel :

Text námitky (citace) :

Změna č 1 Územního plánu Předměřice nad Labem / písemná připomínka č. 2

Na základě veřejné vyhlášky vydané dne 11. 9. t. r., magistrátem města Hradce Králové zn. 163034/2019/HA/Ja, vznášíme připomínku č. 2 k Návrhu změny č. 1 Územního plánu Předměřice nad Labem. Jedná se o zastavěné území obce R E K R E A C E - zahrádkové osady /RZ/ připomínka: v ÚP změnit na RODINNÁ REKREACE (na zahrádkách tráví čas i rodinní příslušníci) F.3. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ Připomínka: Přesunout do přípustného

využití stavby obsahující pobytové či obytné místnosti, jejichž účelem je zlepšit podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu IV. c) REKREACE - zahrádkové osady (RZ) Nepřípustné využití: - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím, t j . stavby, zařízení a činnosti přímo nesouvisející se zahrádkářskou a pěstitelskou činností připomínka doplnit a rodinnou rekreaci (za nepřípustné považujeme např. podnikatelskou činnost) Podmínky prostorového uspořádání : - výšková regulace zástavby max. 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví (1 + P) -Připomínka vypustit „zástavba budovami o zastavěné ploše do 25 m², nahradit jiným regulativem např. koeficient zastavěné plochy bude ve stabilizovaných plochách maximálně KZP max. = 0,25 až 0,30 ev. i koeficientem zeleně. Podobně je regulována hromadná rekreace. K podání připomínek nás vedou důvody, které jsme uvedli v připomínce č. 1 z 25. 9. 2019. a jednání, která jsme vedli s obecním úřadem Předměřice nad Labem, stavebním úřadem magistrátu a odborem hlavního architekta Hradec Králové. Zdůrazňujeme zároveň, že se jedná o hotovou lokalitu, hotové stavby, nadále se nepočítá s větší výstavbou.

Návrh vyhodnocení připomínky : nevyhovuje se - tento požadavek nebude Změnou č. 1 řešen.

Odůvodnění pořizovatele :

Z podání vyplývá, že území dotčené připomínkou je stabilizovaná plocha „rekreace – zahrádkářská osada – RZ“ vymezená v územním plánu Předměřice nad Labem. Podatel požaduje úpravu plošných regulativů předmětné plochy.

Připomínce je navrženo nevyhovět, a to zejména z důvodů, že v průběhu projednávání návrhu zadání Změny č. 1 nebyl uplatněn požadavek na řešení dané problematiky a z toho důvodu nebyla tato skutečnost návrhem Změny č. 1 řešena. Předmětná připomínka se netýká řešení Změny č. 1.

Připomínka č. 3

Připomínka uplatněná dne uplatněná dne: 30.9.2019, na podatelnu Magistrátu města Hradec Králové pod ozn. 174965/2019

Podatel :

Text námítky (citace) :

Lokalita - Správcický písniček : Pokud bude možné areál využít pro rekreaci vč. ubytování, tak to znamená i pro případný kemp? Dotaz zní, zda kemp musí být v textu/popisu konkrétně uvedený, nebo se to bere automaticky, že je to možné? Pokud je potřeba doplnit toto označení do textové části, tak bych Vás chtěl požádat o jeho doplnění. Nyní řešíme, jak budeme likvidovat odpadní vody z našeho areálu. Obecní kanalizace je velmi vzdálená cca 1 km, ale i tuto cestu prověřujeme (tlaková kanalizace pod Labem). Pokud se rozhodneme v našem areálu vybudovat čistírnu odpadních vod, tak tato možnost musí být uvedena v textové části ÚP? Pokud je potřeba doplnit toto označení do textové části, tak bych Vás chtěl požádat o jeho doplnění. V požadavcích na US4 je mimo jiné uvedeno, že se areál musí zabezpečit napojení na vodovod. To znamená, že se musíme napojit na veřejný vodovod, nebo můžeme zajistit pitnou vodu například z hlubinného vrtu/z kopané studny - tato voda by se následně upravila dle potřeby. Byl bych rád, aby se připouštěly obě varianty - napojení na veřejný vodovod i možné využití vlastní vody například ze studny/vrtu

Návrh vyhodnocení připomínky : připomínka je bezpředmětná

Odůvodnění:

Z podání vyplývá, že území dotčené připomínkou je funkční plocha OBČANSKÉ VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), vymezená v platném územním plánu Předměřice nad Labem, již Změnou č. 1 navržené řešení transformuje na REKREACI - stavby a areály pro hromadnou rekreaci (RH).

Pořizovatel k tomuto podání uvádí, že regulativy nově definovaných návrhových (Z9a & Z9b) i stabilizovaných ploch REKREACE - stavby a areály pro hromadnou rekreaci (RH) budou následně upraveny tak, jak vyplývá z vyhodnocení výsledků projednání (po společném jednání) - stanovisek dotčených orgánů (resp. stanoviska MmHK ožp).

Co se týká technické infrastruktury - odkanalizování a napojení na vodovod bude řešeno vrámcí územního řízení. K uvedenému dále pořizovatel uvádí.

Ve smyslu ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona, Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje daného území, ochrany jeho hodnot, plošného a prostorového uspořádání, koncepci uspořádání krajiny a veřejné infrastruktury, zajistí pro tyto funkce ochranu nezbytných ploch. Úroveň podrobnosti

zpracování a projednání územního plánu nepředpokládá bezprostřední realizaci záměrů v něm obsažených – územní plán je tedy koncepčním, nikoli realizačním dokumentem.

Ve smyslu ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona, Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu.

Územní plán je právně závazný dlouhodobý koncepční dokument vydávaný pro celé území obce a je jedním ze základních nástrojů územního plánování, který slouží k usměrňování územního rozvoje a k naplňování cílů a úkolů územního plánování. Mimo jiné stanovuje plošné a prostorové uspořádání obce, vymezuje zastavěné území, plochy a koridory (např. zastavitelné plochy nebo plochy pro veřejně prospěšné stavby) a podmínky využití těchto ploch a koridorů. Nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu.

Připomínka č. 4

Připomínka uplatněná dne uplatněná 15.10. 2019, na podatelnu Magistrátu města Hradec Králové pod ozn. 184593/2019

Podatel :

Text námitky (citace) :

Pozemek parc. č. 2034/1 – v současnosti zařazení NZ - Požadujeme zařadit do skupiny „BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ a pozemek parc. č. 2034/2 – v současnosti zařazení Z7 „VD - výroba a skladování“ - Požadujeme zařadit do skupiny „BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské“

Návrh vyhodnocení připomínky : nevyhovuje se -Tento požadavek nebude Změnou č. 1 řešen

Odůvodnění:

Z podání vyplývá, že území dotčené připomínkou je pozemek 2034/1 a 2034/2 v k. ú. Předměřice n L., Dle KN je celková rozloha dotčeného území 32 916 m². Podatel požaduje vymezení těchto pozemků pro funkci bydlení.

Připomínce je navrženo nevyhovět a to zejména z důvodů :

- V průběhu projednávání zadání změny č. 1 UP Předměřice nebyl uplatněn požadavek na řešení dané problematiky.
- v návrhu územního plánu je vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch, s navrhovaným funkčním využitím pro funkci bydlení, které nejsou doposud využity a není žádoucí vymezovat další.

Jedním z hlavních cílů územního plánování (dle ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona) je mimo jiné „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.“

Připomínka č. 5

Připomínka uplatněná dne: 11.10.2019, osobně,
MUSEUM východních Čech v Hradci Králové, Eliščíno nábř., 465, 500 01 Hradec Králové

Podatel :

Text námitky (citace) :

V souvislosti s projednávaným návrhem Změny č. 1 upozorňujeme na přítomnost archeologických památek na dotčených plochách a na některé důsledky z toho plynoucí. Ve vyhodnocení souladu ÚPD s politikou územního rozvoje ČR je uvedeno, že „Změna č. 1 nemá vzhledem k svému rozsahu vliv na v ÚPD vymezenou koncepci urbanistické struktury sídla a nejsou tak dotčeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického či archeologického dědictví.“ K tomuto bodu upozorňujeme, že na plochách Z4d & Z29 byl výskyt archeologických památek prokázán a to v rozsahu, který má zásadní vliv na stavební činnost v dotčených lokalitách. Vysoce pravděpodobný je výskyt archeologických situací též na plochách Z4b, Z6a & Z6b. Údaje o přítomnosti archeologických památek na výše uvedených plochách byly známy již při projednávání

územního plánu, vydaného v roce 2010. Od té doby byly zjištěny některé nové skutečnosti, které navrhuje v projednávané změně ÚP zohlednit.

1. Na ploše Z4d byl v prosinci 2015 nalezen tzv. neolitický rondel. Jedná se o monumentální pravěkou architekturu sestávající ze dvou soustředných kruhových příkopů přerušovaných na čtyřech stranách průchody. Památka není dosud zapsaná na seznamu nemovitých kulturních památek, nevztahuje se tedy na ni ochrana podle zákona 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění, vyjma povinnosti stavebníka oznámit záměr a umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu. Domníváme se, že vzhledem k významu a hodnotě památky je nutné v tomto případě uplatnit Článek 5 Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy. Navrhujeme proto doplnit do regulativů plochy BYDLENÍ - v RD, městské a příměstské (BI) následující odstavec, respektive podmínku: Při umísťování staveb v lokalitě Z4d budou tyto stavby umísťovány v rámci pozemků tak, aby nezasáhly těleso pravěké architektury. Není-li to možné, předloží stavebník variantní návrhy technického řešení založení stavby tak, aby zásah pod úroveň země byl co možná nejmenší. Na dotčených pozemcích je vyloučeno umísťování podsklepených staveb.

Návrh vyhodnocení připomínky : připomínce bylo vyhověno částečně

Odůvodnění :

Do textové části bylo po společném jednání doplněno → realizace veškerých staveb i zařízení v ploše změny Z4d se podmiňuje takovým technickým řešením, aby nedošlo k zásahu do podorničních vrstev, respektive aby nebyla dotčena tělesa monumentální pravěké architektury v podobě neolitického rondelu.

V návrhu Změny č. 1 ke společnému jednání byla předmětná plocha označena jako Z04d. Byla a je vymezena pro funkci „DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - pozemní komunikace (DS)“.

2. Plocha Z29 je dotčena druhou stavbou typu neolitického rondelu, která byla zjištěna roku 2013 při výstavbě polní komunikace „R92 - cesta Záhumenní“, jejímž stavebníkem byl Státní pozemkový úřad. Komunikace nebyla realizována z důvodu extrémního množství zjištěných archeologických situací. Přítomnost rondelu byla znovu potvrzena leteckým snímkováním v roce 2018. Komunikace na ploše Z29 přímo navazuje na nerealizovaný úsek a bez něj je její výstavba bezdůvodná. Navrhujeme zastavitelnou plochu Z29, jež je v konfliktu s pravěkou monumentální architekturou, zcela vypustit, případně podřídit technologické řešení stavby tak, aby nedošlo k zásahu do podorničních vrstev.

Návrh vyhodnocení připomínky : připomínce bylo vyhověno částečně

Odůvodnění :

Do textové části bylo po společném jednání doplněno → realizace veškerých staveb i zařízení v ploše změny Z29 se podmiňuje takovým technickým řešením, aby nedošlo k zásahu do podorničních vrstev, respektive aby nebyla dotčena tělesa monumentální pravěké architektury v podobě neolitického rondelu.

3. Návrh Změny č. 1, respektive její odůvodnění obsahuje zavádějící doporučení ve vztahu k podmínkám zákona č. 20/1987Sb. o státní památkové péči v platném znění, kde jsou ve zprávě o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení vč. výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí uvedena Obecná doporučení, respektive doporučený postup pro předcházení vlivů územního plánu na životní prostředí „V případě odkrytí archeologických nálezů, umožnit záchranný archeologický průzkum.“ Použitá formulace může stavebníky uvést v omyl, že výzkum lze řešit až poté, kdy stavba naruší archeologické situace. Žádáme o doslovné citování příslušného ustanovení zákona a doplnění doporučení v následujícím znění:
Podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči „Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.“ V plochách Z4b, Z4d, Z5, Z6a, Z6b, Z7, Z17 & Z29 je vzhledem k vysokému riziku přítomnosti archeologických situací doporučeno konzultovat s územně příslušnou organizací oprávněnou k provádění archeologických výzkumů, a to již v době projektování stavby. Z důvodu minimalizace poškození archeologických památek může docházet k posunům umístění staveb v rámci pozemku.

Návrh vyhodnocení připomínky : připomínka bylo vyhověno částečně

Odůvodnění :

Do textové části bylo po společném jednání doplněno → do základních podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, respektive kapitoly F.3. výrokové části ÚPD se dále doplňuje text: „Vzhledem k vysoké míře pravděpodobnosti výskytu významných archeologických situací v rámci vymezených ploch změn mohou být uplatněny i další požadavky nad rámec regulativů definovaných tímto územním plánem, a to zejména orgánů památkové ochrany či odborné a výzkumné organizace státní památkové péče. Z důvodu nutnosti minimalizovat poškození archeologických památek může dojít k posunu umísťovaných staveb v rámci pozemku, může být vyloučeno umísťování podzemních či podsklepených staveb a mohou být kladeny i zvýšené nároky na technické řešení základových konstrukcí tak, aby zásahy pod úroveň rostlého terénu byly minimalizovány.“

Citace zákonných ustanovení a další doporučení jsou doplněny do příslušných kapitol odůvodnění Změny č. 1.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Při veřejném projednání Změny č. 1 podle ust. § 52 stavebního zákona, byly v zákonném termínu podány písemné připomínky ze strany veřejnosti. Lhůta pro jejich uplatnění byla v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 22. 12. 2023.

V zákonem stanovené lhůtě byly uplatněny písemné připomínky, které jsou součástí číselné řady námitek ozn. jako č. 5, 7 a 12.

Některé podání byly obsahově totožné (byly podány jako námitka a připomínka) a byly vyhodnoceny společně jako námitka : (viz kapitola P. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ)

Připomínka č. 5

- Připomínka uplatněná dne 22.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/788205/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 1214 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Podatel :

text připomínky (citace) :

Jakožto vlastník pozemku p.č. 2421/7, č.p. 524 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším připomínku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění připomínky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení. Hodnota KZP však byla stanovena chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoven, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 -0,5).

Vyhodnocení připomínky č. 5 – nepřihlíží se

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky a připomínky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky a připomínky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb a připomínek všech dotčených osob, v území regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky a připomínky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky a připomínky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky a připomínky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách a připomínkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Požizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o připomínku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o připomínku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této připomínce se věcně nerozhoduje.

Připomínka č. 7

- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787693/2023 vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 1197 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Podatel :

text připomínky (citace) :

Jakožto vlastník pozemku p.č. 2421/6, p.č. 2420/7, p.č. 2420/8 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším připomínku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Odůvodnění připomínky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch bydlení na území obce. Pokud vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení. Hodnota KZP však byla stanovena chybně, nízká. Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku, příp. za podmínky dodržení maximálního koeficientu nově stanoveného jen pro návrhové plochy.

Stávající hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v území – zástavbou navazující obce (Plotiště – není stanoven, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové bydlení plochy KZP = 0,3 -0,5).

Vyhodnocení připomínky č. 7 – nepřihlíží se

Podatel požaduje zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek zrušení stávajícího koeficientu zastavěné plochy (KZP) pro všechny stabilizované plochy bydlení neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky a připomínky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky a připomínky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.

Opačný postup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb a připomínek všech dotčených osob, v území regulovaném územním plánem, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny danou změnou územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky a připomínky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky a připomínky, které byly uplatněny opožděně, tak pro námitky a připomínky, které byly uplatněny ve věcech, které se netýkají projednávané změny územního plánu, O takových námitkách a připomínkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Požizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnotil, že se jedná o připomínku, která není směřována do návrhu změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem a tudíž se jedná o připomínku uplatněnou neoprávněnou osobou. O této připomínce se věcně nerozhoduje.

Připomínka č. 12

- Připomínka uplatněná dne 21.12.2023 na podatelnu Magistrátu města HK pod ozn. MMHK/787698/2023 spoluvlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 826 v k. ú. Předměřice nad Labem.

Podatel :

text připomínky (citace) :

Jakožto vlastník pozemků p.č. st. 636, p.č. 625/103, p.č. 625/102 ve stabilizované ploše BYDLENÍ – v rodinných domech, městské a příměstské, vznáším připomínku k podmínkám prostorového uspořádání, a to u stabilizovaných ploch. Požaduji změnu koeficientu zastavěné plochy (KZP) z 0,2 na hodnotu maximálně 0,4, a to pro všechny stabilizované plochy bydlení, případně jeho úplné zrušení v těchto plochách.

Odůvodnění připomínky:

Hodnota KZP (resp. Změna č. 1 ÚP tuto podmínku dále nemění) již v době jeho stanovení územním plánem neodpovídal skutečnosti hodnoty KZP většiny stabilizovaných ploch na území obce. Pokud

vůbec by měl být pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) KZP stanoven, pak měl odpovídat skutečnému stavu v době jeho stanovení.

Aby nedocházelo k zahušťování novou výstavbou v návrhových plochách, je možné předejít například stanovením další podmínky, týkající se minimální rozlohy velikosti pozemku za podmínky dodržení maximálního koeficientu.

Hodnota KZP pro stabilizované plochy bydlení (RD, městské a příměstské) navíc ani žádným způsobem neodráží návaznost na KZP v přímo sousedících obcích (Plotiště – KZP = 0, Lochenice – není stanoven, pouze ÚS pro nové plochy ZP = 0,3 – 0,5), ani v obcích v blízkém okolí (např. Smiřice KZP = 0,4, Černožice KZP = 0,4, Světí KZP = 0,6, Všestary – není stanoven, Smržov – není stanoven).

Vyhodnocení připomínky č. 12 - nepřihlíží se

Podatel požaduje změnu koeficientu zastavěné plochy KZP z 0,2 na hodnotu maximálně 0,4 a to pro všechny stabilizované plochy bydlení. Případně požaduje jeho úplné zrušení.

Dle ustanovení § 55 stavebního zákona se při pořízení změny územního plánu postupuje obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona bylo možné při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem uplatňovat námitky proti návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohl každý nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit k návrhu Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem své připomínky.

Zadání Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem, které bylo schválené Zastupitelstvem obce Předměřice nad Labem dne 10. 07.2017 požadavek na změnu koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI) neobsahuje.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI) tedy není návrhem Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem jakkoli dotčen či měněn.

V ÚP Předměřice nad Labem je v rámci podmínek prostorového uspořádání stanoven koeficient zastavěné plochy (KZP) v plochách Bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI) ve stabilizovaných plochách i plochách změn maximálně $KZP_{max} = 0,20$.

Změna koeficientu zastavěné plochy (KZP) v plochách BI není předmětem této Změny č. 1 ÚP Předměřice nad Labem. Tuto skutečnost ostatně podatel sám uvádí v odůvodnění svého podání.

Jak již bylo výše uvedeno, postupuje se při veřejném projednání změny územního plánu obdobně podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námitky a připomínky proti změně územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při veřejném projednání změny územního plánu se projednává pouze návrh změny územního plánu a proto námitky a připomínky mohou dotčené osoby směřovat pouze do návrhu změny územního plánu.