**Obecní úřad Úžice Nádražní 200, 277 45 Úžice**

🕾315 728 051**fax:**315 728 059📪obec@uzice.czwww.uzice.cz

Úžice dne 11. 11. 2013 Č. j.: 901/2/2013/OU

Hráský & Hráská, advokátní kancelář

Ostrovského 911/30

150 00 Praha 5

**Věc: Rozhodnutí o námitkách**

Na základě Vašich námitek podaných k návrhu Změny č. 4 územního plánu obce Úžice dne 2. 8. 2013 vedené pod čj. 639/2013 přijalo zastupitelstvo obce Úžice dne 7. 11. 2013, usnesení č. 11/2013, ve kterém o Vašich námitkách rozhodlo následujícím způsobem:

**N02 – 05 – Hráský & Hráská, advokátní kancelář, Ostrovského 911/30, 150 00 Praha 5, ze dne 2. 8. 2013**

**N02**

Citace: „Nesoulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací:

Ustanovení § 5 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánováni a stavebním řádu (stavební zákon) ukládá obcím a krajům povinnost soustavně sledovat uplatňováni územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle stavebního zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou orgány obce povinny pořídit a vydat její změnu.

Koridor VRT je nutné plně respektovat a do OP nenavrhovat ani podmínečné přípustné bydlení, ale jako rezerva pro koridor VRT eventuálně rezerva bydlení. Po realizaci koridoru je

možné lokalitu převézt na bydlení. Výstavba bydlení do doby než bude postaven VRT je z důvodu neznalosti projektu VRT nežádoucí, a to z důvodu ochrany před hlukem, vibracemi a prachem viz stanovisko Ministerstva dopravy a Správy železniční dopravní cesty.“

**Námitce se nevyhovuje.**

**Odůvodnění:** Koridor VRT je zcela respektován a na základě stanoviska MD ČR byl po vydání stanoviska upraven tak, jak vyplývá ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Na základě jednání byla upravena i část lokality, která zasahuje do koridoru VRT a poté bylo vydáno MD ČR stanovisko pod čj. 8/2013-910-UPR/3 dne 23. 1. 2013, v kterém byly uvedeny podmínky, za kterých bude, či nebude možné lokalitu zasahující do koridoru VRT využít – viz podmínky uvedené v dokumentaci: „specifické koncepční podmínky pro využití plochy - využití plochy je možné po zpracování a schválení aktualizace studie VRT, pořizované SŽDC a MD ČR (předpokládané dokončení 2013), a to v případě, že z této studie vyplyne, že využití plochy pro účel a za podmínek stanovených změnou č. 4 ÚP je možné. Po předložení studie bude prověřeno, zda část lokalita zasahující do koridoru VRT bude možné využít v celém rozsahu nebo zda bude nutné rozsah upravit.“ Na základě tohoto stanoviska byla lokalita do změny č. 4 zařazena s výše uvedenou podmínkou.

**N03**

Citace: „Nesoulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací:

Ustanovení § 5 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánováni a stavebním řádu (stavební zákon) ukládá obcím a krajům povinnost soustavně sledovat uplatňováni územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle stavebního zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou orgány obce povinny pořídit a vydat její změnu.

Zpřesnění koridoru plánované komunikace II. třídy. Jelikož probíhala souběžně změna č. 3 ÚPO Úžice, která nedostala opakovaně souhlas dle $50 SZ mimo jiné z důvodu vymezováni nové plochy pro bydlení obdobně jako u této změny, je nutné změnu č. 4 ÚPO dopracovat i o plochu, která je v dokumentaci označena „řešeno změnou č. 3“. Nevydáním změny č. 3 není vyřešena doprava pro cca 12 ha plochu lokalit 12, 17, 18, 28 (vazba změny č. 4 na změnu č. 3 v dopravě). Pro tylo lokality je rušen RP a je nutné vyřešit i koncepci dopravy, což je úkolem projektanta a má být součástí územně plánovací dokumentace. Po vydání změny č. 4 a opakovaného nesouhlasu KÚ Středočeského kraje z hlediska §50 odst.7 ke změně č. 3 ÚPO Úžice je zřejmé, že tato změna č.3 nebude vydána a mimo jiné z tohoto důvodu je nutné o tuto část dokumentace změny č. 4 ÚPO Úžice dopracovat. Je možné např. sloučení změn ÚPO Úžice atd.“

**Námitce se nevyhovuje.**

**Odůvodnění:** Zpřesnění koridoru přeložky silnice III/24211 bylo ve změně č. 4 upraveno na základě poskytnutých podkladů z projednávané změny č. 3. Jelikož změna č. 3 nebyla do doby vydání změny č. 4 vydána, byla dokumentace změny č. 4 v části vedení přeložky komunikace III/24211 upravena tak, aby napojení lokalit bylo možné ze stávajících komunikací. Řešením je rozšíření koridoru směrem ke křižovatce a tím dopravní řešení změny č. 4 bude probíhat podle trasy stanovené ve vydané změněně č. 1.

**N04**

Citace: „Jedním z hlavních cílů územního plánování je ochrana krajiny, jako podstatné složky prostředí života obyvatel. S ohledem na to územní plánování určuje podmínky pro hospodárné

využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území. Naplňovat cíle stavebního zákona je úkolem všech orgánů územního plánování. S ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území se pak nové zastavitelné plochy vymezují v rámci změny územního plánu. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V rámci změny č. 4 ÚPO Úžice je vyhodnocení dle § 55 odst. 4 stavebního zákona nedostatečné, a to zejména u lokality 4.6. Zejména u lokality č. 4.6 spočívá zdůvodnění další plochy pro výstavbu RD v tom, že se jedná o potřebu soukromého vlastníka s tím, že nelze využit stávající vymezené plochy, ale již není uvedena konkrétní potřeba, proč to nelze umístit do stávajících rozvojových ploch. Plochy pro smíšené využití spojené s podnikáním lze umístit ve všech plochách pro bydlení - smíšené venkovské neb je zde možnost podnikání dána regulativy. Lze se domnívat, že jde jen o toto: proč bych kupoval cizí pozemek, když mám svůj a aby se co nejvíce vyhnulo odůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Ještě v etapě návrhu pro spolčené jednání se jednalo o plochu smíšené obytné bez jakéhokoliv zdůvodnění, proč to musí být jen na tomto místě. Z výše uvedeného je zřejmé, že u lokality 4.6 se odůvodněni jeví jako účelové, a bude se jednat o standardní plochu pro výstavbu RD, byť i s podnikáním, které je možné i jinde. O této ploše rozvoje se jaksi zapomnělo zmínit ve svých stanoviscích č. 057103/2013/KUSK a 063600/2013/KUSK i KÚ Středočeského kraje ve svém stanovisku dle §50 odst. 7 viz příloha č. 1. V rámci ÚP Úžice je vymezena zásadní rozvojová lokalita o velikosti cca 12 ha pro bydlení, která není po dobu 10-ti let využita pro zástavbu. Vymezování další byť menší plochy pro bydlení je neodůvodnitelné. V rámci změny č. 4 ÚPO Úžice jsou navíc rušeny plochy zeleně a vše bude nově zastavitelné území pro bydlení. O tomto není v odůvodnění také zmínka. Zde se jedná také o nové zastavitelné plochy pro bydlení.

Obec by měla zvážit, zda by nebylo vhodné uplatnit ustanovení § 102 stavebního zákona o náhradách v území a např. část této velké rozvojové plochy vypustit ze zastavitelného území a nahradil to jinými plochami reálně zastavitelnými či takovým řešením, aby byl využit potenciál území. Zásadní rozvojová plocha pro bydlení je v ÚPO dostatečně dlouho a obec by nemusela platit žádné náhrady plochy v OP VRT jsou v blízké budoucnosti nezastavitelné a blokují reálné záměry.“

**Námitce se nevyhovuje.**

**Odůvodnění:**

Vzhledem k odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch v lokalitě č. 4.6 bylo konstatováno, že „Vymezení plochy č. 4.6 odráží potřebu soukromého vlastníka využít vhodně položenou plochu pro smíšené využití spojené s podnikáním. Lokalizace jeho potřeby na jiném místě zastavěného území, či zastavitelných ploch nebyla možná.“. Vzhledem k značnému snížení navrhovaného počtu obyvatel v lokalitách č.4.1a/I., č.41a/II., č.4.1b, č.4.1c, č.4.2 (výstavba samostatně stojících rodinných domů místo původně navržených bytových domů) z navrhovaného počtu 4000-5000 obyvatel na cca 2000 obyvatel.

V lokalitě 4.1a/II bylo z platné územně plánovací dokumentace změněno využití ploch komerční zařízení malá a střední na využití bydlení z důvodu značného snížení počtu obyvatel v lokalitách měněných změnou č. 4, které navazují na tuto lokalitu. Z důvodu značného snížení počtu obyvatel z navrhovaného počtu 4000-5000 na cca 2000 obyvatel není uvažováno s rozsáhlou výstavbou komerčních zařízení a naopak bude posílena funkce stávajících zařízení v obci na základě plánovací smlouvy mezi obcí a investorem v rámci územního řízení.

Vzhledem k velkému snížení intenzity využití území z navrhovaného počtu 4000-5000 obyvatel na cca 2000 obyvatel (v lokalitách č.4.1a/I., č.41a/II., č.4.1b, č.4.1c, č.4.2 – navržena výstavba samostatně stojících rodinných domů místo původně navržených bytových domů) neznamená vymezení nové zastavitelné plochy 4.6 o výměře cca 3 500 m2 nárůst intenzity využití území obce pro bydlení.

Lokalita č.4.6 je rozšířením již dříve vymezené plochy k zastavění (dílčí změna č.4.2, v platném územním plánu označení 4) směrem ke stávající komunikaci v prodloužení ulice Nádražní a Polní. Z požadovaných pozemků byl do ploch smíšených obytných venkovských zařazen jen pozemek č.64/15 k.ú. Úžice. Druhý z pozemků č.64/93 je ponechán nezastavitelný, protože je na něm vzrostlá zeleň podél cesty, což je v krajině kolem Úžice cenné. Text odůvodnění bude opraven na str. 19, kde je mylně uvedena rozloha lokality č.4.6 - 6 000 m2. Bude zde uvedena skutečná rozloha plochy 3 500 m2, jak je správně v kapitole Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu. Text odůvodnění bude dále doplněn o vysvětlení, že umístění plochy, kde je aktuální záměr místního obyvatele, je na této ploše na okraji zástavby u stávající komunikace z urbanistického hlediska vhodné. Nedojde tím k narušení koncepce řešení krajiny ani zastavěného a zastavitelného území.

K plochám č.4.3 a, b, c je třeba konstatovat, že se jedná o zahrady v zastavěném území, jejichž vymezení jako nezastavitelných ploch zeleně nebylo v územním plánu odůvodněné. Tyto plochy jsou snadno napojitelné na existující dopravní a technickou infrastrukturu. Jejich majitelé požádali o možnost jejich využití pro obytnou zástavbu, což platný územní plán neumožňoval. Vzhledem k tomu, že neexistují žádné specifické důvody, proč tyto zahrady chránit před zástavbou, byly zařazeny do ploch smíšených obytných, kde bude zástavba v souladu s platnými regulativy možná.

Nové zastavitelné plochy v obci Úžice byly vymezeny ve změně č. 1, která byla vydána dne 14. 1. 2010. §102 stavebního zákona řeší náhrady za změny v území, a to vlastníkovi pozemku, kterému by vznikla prokazatelná majetková újma – tato náhrada vlastníkovi náleží v případě, že ke změně došlo před uplynutím lhůty 5 let ode dne vydání územního plánu nebo jeho změny, což v našem případě lhůta uplyne 14. 1. 2015. Obec by v tomto případě byla povinna hradit předložené výdaje, které by oprávnění předložili.

**N05**

Citace: „Moji klienti zásadně nesouhlasí s vymezením veřejně prospěšných staveb, a to zejména pro plochu VD-Z4-0I pro přeložku silnice III/24211. Zde se nejedná o veřejné prospěšný zájem, ale zejména o soukromý zájem investora. Z tohoto důvodu požaduje pani Touwová i pan Verner vypustit tyto veřejně prospěšné stavby a také vypustit předkupní právo a nalézt takové řešení, které bude minimálně zatěžovat jiné soukromé vlastníky pozemků či se stávajícími, přes které je plánované napojení, nalézt vhodné řešení.“

**Námitce se vyhovuje.**

**Odůvodnění:**

O potřebnosti veřejně prospěšné stavby VD 48 rozhodla obec již při schvalování změny č. 1 ÚP. Význam této veřejně prospěšné stavby spočívá v odvedení průjezdné dopravy silnice III/24211 z centra obce a v získání možnosti řešení stávajícího problémového železničního přejezdu. Nová trasa navazuje na přeložku silnice II/101 navrženou v ZÚR kraje.

Veřejně prospěšná stavba vymezená ve změně č. 1 VD48 se ve změně č. 4 rušila pouze z důvodu změny trasy přeložky silnice III/24211 požadované ve změně č. 3 a zároveň byla stanovena její nová trasa (pouze posunutí vzhledem k rušení kruhové křižovatky), která byla zařazena do veřejně prospěšných staveb, a to VD-Z4-01. Jelikož změna č. 3 nebyla do doby vydání změny č. 4 vydána, byla navrhovaná změna trasy přeložky silnice III/24211 ze změny č. 4 vypuštěna a v návrhu změny č. 4 byla ponechána prostorová rezerva navrhované trasy přeložky silnice III/24211 dle platné změny č. 1 včetně jejího vymezení veřejně prospěšnou stavbou VD48.

Jelikož Změna č. 4 územního plánu obce Úžice nevymezuje v předmětné ploše nové veřejně prospěšné stavby, vlastnická práva se touto změnou nemění. Veřejně prospěšná stavba – přeložka silnice III/24211 – byla vymezena ve Změně č. 1 územního plánu obce Úžice, kde majitelé pozemků mohli vůči vymezení veřejně prospěšné stavby vznést svou námitku, což neučinili.

Do Změny č. 4 územního plánu obce Úžice je možné nahlédnout na Obecním úřadě Úžice a na [www.uzice.cz](http://www.oubelusice.cz).

S pozdravem

David Hrdlička

starosta obce Úžice