

## vyhodnocení projednání návrhu úp Zdice

Městský úřad – odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) dle § 6 odst. 1) písm. c zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) vyhodnotil s určeným zastupitelem – Bc. Antoníne Sklenářem, v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona, výsledky projednání návrhu územního plánu Zdice takto:

1. V rámci projednání návrhu ÚP dle § 50 stavebního zákona bylo doručeno 6 písemných připomínek. Vyhodnocení připomínek – viz. níže. Dále bylo doručeno 8 stanovisek dotčených orgánů. Stanoviska dotčených orgánů byla akceptována. Návrh Územního plánu Zdice byl po projednání dle § 50 stavebního zákona upraven na základě vyhodnocení připomínek a v souladu se stanovisky dotčených orgánů

2. Veřejné projednání návrhu ÚP dle § 52 stavebního zákona proběhlo dne 6.5.2015 od 16,00 v sále Společenského klubu Zdice, Husova 369, 267 51 Zdice. Jednání zahájil a vedl zástupce pořizovatele. Výklad k návrhu Územního plánu Zdice v souladu s ustanovením § 22 odst. 4 stavebního zákona provedla ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. – autorizovaný architekt (ČKA 04019) a odpověděla na otázky týkající se návrhu. Na další otázky, podle povahy dotazu, odpovídal zástupce pořizovatele a starosta- určený zastupitel.

Zástupce pořizovatele připomněl přítomným obsah ustanovení § 52 odst. 2 a § 22 odst. 3 stavebního zákona týkající se způsobu, náležitostí a termínu podání námitek a připomínek k návrhu územního plánu, ačkoli upozornění již bylo obsaženo v oznámení o konání veřejného projednání návrhu. Poté zástupce pořizovatele vyzval přítomné k předání připomínek a námitek před skončením veřejného projednání.

Záznam o průběhu veřejného projednání je založen ve spisu (čj. MBE/28627/2015/ÚPRR-MiJ ze dne 6.5.2015).

Při veřejném projednání dne 6.5.2015 byla předána 1 písemné připomínka.

Ve lhůtě stanovené v § 52 odst. 3 stavebního zákona – do 7 dnů ode dne veřejného projednání bylo k návrhu územního plánu uplatněno 51 námitek a 44 připomínek.

Stanoviska dotčených orgánů doručená k veřejnému projednání písemně:

- Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5 (13.5.2015, čj. MBE/31172/2015/ÚPRR-MiJ) – bez připomínek
- Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 01 Praha 6 (15.4.2015, čj. MBE/24427/2015/ÚPRR-MiJ – bez připomínek
- Městský úřad Beroun, odbor dopravy a správních agend, Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun (5.5.2015, čj. MBE/29271/2015/ÚPRR-MiJ) – **ve stanovisku požaduje vyřešit dopravní napojení lokality Z55. Napojení bude v návrhu doplněno.**
- Městský úřad Beroun, odbor ŽP, Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun (12.5.2015, čj. MBE/30642/2015/ÚPRR-MiJ) – bez připomínek.

3. Vyhodnocení připomínek podaných dle § 50 stavebního zákona:

### ***I. Připomínku uplatnil:***

Oldřich Červený  
Hředle 146, 267 51 Zdice  
***podaná dne 20.8.2014***

### Text připomínky:

Já, níže podepsaný spolumajitel pozemku p.č. 1724/20 v katastrálním území Zdice, nesouhlasím s navrženým způsobem využití tohoto pozemku, tj. jako „plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení“.

Požaduji změnu návrhu územního plánu Zdice tak, aby využití pozemku p.č. 1724/20 odpovídalo

mnou zamýšlené výstavbě rodinného domu nebo prodeji pozemku za tímto účelem, tj. zařazení tohoto pozemku do způsobu využití BI - plocha bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské.

***Odůvodnění:***

Vlastníci pozemku mají záměr na dotčeném pozemku v blízké budoucnosti zahájit výstavbu bydlení formou rodinného domu nebo realizovat jeho prodej pro výstavbu bydlení novým majitelem a navázat tak na stávající výstavbu nových rodinných domů v těsném sousedství.

Zároveň se domnívám, že záměr územního plánu touto změnou nebude výrazně dotčen vzhledem k dostatečné rozloze pozemku 1724/7, který je rovněž do plochy Z25 začleněn a na němž bude možné případný záměr plochy Z25 realizovat.

**Vyhodnocení připomínky:**

**Připomínka byla akceptována.**

**Odůvodnění:**

Pozemek navazuje na zastavitelné plochy, je dopravně napojen na místní komunikaci.

***II. Připomínku uplatnil:***

Hana Jungmannová  
Hředle 160, 267 51 Zdice  
*podaná dne 20.8.2014*

**Text připomínky:**

Já, níže podepsaná spolumajitelka pozemku p.č. 1724/20 v katastrálním území Zdice, nesouhlasím s navrženým způsobem využití tohoto pozemku, tj. jako „plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení“.

Požaduji změnu návrhu územního plánu Zdice tak, aby využití pozemku p.č. 1724/20 odpovídalo mnou zamýšlené výstavbě rodinného domu nebo prodeji pozemku za tímto účelem, tj. zařazení tohoto pozemku do způsobu využití BI - plocha bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské.

***Odůvodnění:***

Vlastníci pozemku mají záměr na dotčeném pozemku v blízké budoucnosti zahájit výstavbu bydlení formou rodinného domu nebo realizovat jeho prodej pro výstavbu bydlení novým majitelem a navázat tak na stávající výstavbu nových rodinných domů v těsném sousedství.

Zároveň se domnívám, že záměr územního plánu touto změnou nebude výrazně dotčen vzhledem k dostatečné rozloze pozemku 1724/7, který je rovněž do plochy Z25 začleněn a na němž bude možné případný záměr plochy Z25 realizovat.

**Vyhodnocení připomínky:**

**Připomínka byla akceptována.**

**Odůvodnění:**

Pozemek navazuje na zastavitelné plochy, je dopravně napojen na místní komunikaci.

***III. Připomínku uplatnil:***

Doc.RNDr. Jan Řehák  
Americká 18  
120 00 Praha 2  
*podaná dne 18.9.2014*

**Text připomínky:**

Jsem vlastníkem parcely číslo 2129/25, která je v novém územním plánu vedena jako Z14 - plocha zeleně - ochranná a izolační.

Naším záměrem (s manželkou, která je vlastníkem přilehlé stavební parcely) je využití prostoru jako

zahrady, s využitím všech jejích funkcí (pěstování ovoce a zeleniny, drobného zvířectva, okrasné zahrady).

Navrhujeme tedy převedení na zahradu - ZS (plocha zeleně soukromé a vyhrazené).

Záměrem zakoupení pozemku bylo a je kromě výše uvedených funkcí, také oddělení našeho pozemku od průmyslové zóny, která měla, podle tehdejších zpráv vzniknout, a která je také skutečně zavedena v novém návrhu územního plánu města Zdice.

Zároveň bylo (a je) naším záměrem vysadit podél hranice pozemku dřeviny, které by, alespoň částečně, redukovaly permanentní hluk z dálnice, která není na úseku proti našim pozemkům nikterak hlukově odstíněna.

Podél plotu k dálnici vysázíme, ve vlastním zájmu, pás vhodných dřevin doporučených odborníky, aby byl i tento účel naplněn.

Proto považuji za logické, aby parcela dostala klasifikaci ZS - plocha zeleně - soukromé a vyhrazené, a věřím,

že moje argumenty a záměry jsou pro tuto změnu postačující.

Děkuji předem a věřím ve zdárné vyřízení mé připomínky.

### **Vyhodnocení připomínky:**

**Připomínka byla akceptována.**

#### Odůvodnění:

Pozemek je v soukromém vlastnictví podavatele připomínky a podmínky pro využití území stanovené pro plochu ZS - plocha zeleně soukromé a vyhrazené lépe charakterizují využití pozemku v soukromém vlastnictví.

#### ***IV. Připomínku uplatnil:***

Radek Skala

Máchova 774

407 21 Kamenice

***podaná dne 8.9.2014***

#### Text připomínky:

Uplatňuji jako vlastník pozemku č.p. 331 a 332/1 katastrální území Zdice dle § 172 odst. 5 správního řádu námitku k návrhu opatření obecné povahy, kterým se mimo jiné mění způsoby užití pozemků na území města Zdice.

Námitka k návrhu opatření obecné povahy - územní plán města Zdice.

Dne 14.9.2011 jsem jako vlastník pozemku podal návrh na změnu užití pozemku p.č. 331 a 332/1 katastrální území Zdice. Současný stav - nezastavitelná plocha - orná půda a sad, v centru města Zdice, kde všechny okolní pozemky jsou zastavěny a využívány jako stavební parcely a zahrady k nim náležející.

Do dnešního dne nebylo k této mé žádosti přihlédnuto a pozemek i v novém návrhu územního plánu po několika letech marného čekání je stále a opět veden jako nezastavitelná plocha. Nevím, zda se jedná o opomenutí či úmyslné jednání a záměrné záporné rozhodnutí.

Rád bych uvedl jako námitku proti tomuto postupu zastupitelstva, že není žádného právního důvodu k takovému rozhodnutí, neboť dle listiny základních práv a svobod mám nejen právo vlastnit majetek, ale hlavně stejné právo jako ostatní vlastníci na stejný zákonný obsah tohoto vlastnického práva a ochranu.

Ze zákona není přípustné, aby vlastníci stejného majetku byli rozlišováni a jakýmkoli způsobem diskriminováni, či aby jim bylo upíráno právo nakládat se svým majetkem shodně s ostatními vlastníky.

Jsem vlastníkem cca 6.000 m<sup>2</sup> sadu a orné půdy po předcích. Ve vlastnictví mé rodiny je tato půda přes osmdesát let, tehdy byla v dané lokalitě pouze pole, ale tato situace dnes je již zcela odlišná. Všechny sousední pozemky z obou stran byly přeměněny na zastavitelné území, rozprodány a zastavěny rodinnými domky. Jejich současní vlastníci využívají tedy tyto pozemky zcela jinak, než mohu já. Nejedná se o pozemek ve volné krajině, ale o pozemek uprostřed čtvrti rodinných domků.

Jestliže v novém územním plánu města Zdice nebude přihlédnuto k mé žádosti na změnu v možnosti využití pozemků jako stavební plochy, pak tímto opatřením obecné povahy budou

přímo dotčena práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva na pozemcích v mém vlastnictví.

Tato práva jsou však zaručená Listinou základních práv a svobod a záměr zastupitelstva nezměnit status mého pozemku na zastavitelnou plochu zároveň významnou měrou znehodnocuje pozemky v mém vlastnictví, znevýhodňuje mne oproti ostatním vlastníkům a mé vlastnické právo je tímto narušeno podstatným způsobem.

Prostudoval jsem si pečlivě textovou část dokumentace k návrhu nového územního plánu města Zdice. V ní se uvádí, že územní plán ctí zásadu navrhovat rozvoj v bezprostřední vazbě na zastavitelné území a dále na přednostní využití nezastavěných proluk uvnitř zastavěného území - podotýkám, že pozemky č. 331 a 332/1 přesně splňují tato kritéria a přesto nebyly do návrhu nového územního plánu jako zastavitelná plocha začleněny.

Jestliže nemohu svůj pozemek využívat stejně jako ostatní vlastníci sousedících pozemků, pak jsem tímto rozhodnutím zastupitelstva omezen ve svých vlastnických právech a domnívám se, že důvody, které k tomuto rozhodnutí vedly, nejsou ústavně legitimní a zákonné.

Žádám o změnu těchto mých pozemků v územním plánu města Zdice na pozemky zastavitelné.

### **Vyhodnocení připomínky:**

#### **Připomínka nebyla akceptována.**

#### **Odůvodnění:**

Pozemky parc.č. 331 a 332/1 v k.ú. Zdice jsou v současné platné územně plánovací dokumentaci (Územní plán města Zdice) vymezeny jako orná půda. V návrhu ÚP Zdice jsou předmětné pozemky vymezeny jako plocha ZV – plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň. Přestože se pozemky nacházejí mezi již zastavěnými pozemky pro bydlení, nebudou v novém územním plánu vymezeny pro BI - plocha bydlení v rodinných domech,- městské a příměstské a to z důvodu zcela nevyhovujících a nedostatečných prostorových podmínek pro výstavbu rodinných domů. Šířka disponibilního prostoru pro požadovanou výstavbu rodinných domů, tedy prostoru mezi stávajícími pozemky rodinných domů na severu a na jihu od předmětných pozemků, činí pouhých 15 – 17 metrů. Uvážíme-li, že předmětné nové pozemky rodinných domů by musely být dopravně napojené a napojené na síť technického vybavení z veřejné komunikace, bylo by v rámci již tak velmi úzkého prostoru předmětných pozemků nutné umístit souběžně s ulicemi Poncarova a Erbenova novou obslužnou komunikaci, která musí být v souladu s § 22 Vyhlášky 501/2006 Sb. součástí veřejného prostranství min. šířky 8 m (při obousměrném provozu) resp. min. 6,5 m (při jednosměrném provozu). Pro umístění rodinných domů by tak z celého disponibilního prostoru předmětných pozemků zbyl pruh pozemků úzký pouze 7 – 9 m resp. 8,5 – 10,5 m. Na takto úzkých pozemcích je výstavba rodinných domů, při dodržení všech požadavků na umísťování staveb pro bydlení dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v podstatě nemožná (např. při uplatnění požadavku na odstup stavby pro bydlení od společných hranic pozemků min. 2 m by z pásu pozemku širokého 7 – 9 m resp. 8,5 – 10,5 m zbyl pro výstavbu rodinného domu pruh pozemku o šířce max. 5 - 7 m resp. 6,5 – 8,5 m).

Umožněním výstavby dalších rodinných domů v pásu území mezi stávající zástavbou podél ulice Poncarova a Erbenova, za předpokladu, že by to bylo vůbec technicky možné, by došlo k neúměrnému zahuštění zástavby snižující neúměrně kvalitu obytného prostředí tohoto obytného souboru v severní části Zdic. Vybudováním nové přístupové komunikace k předmětným pozemkům nových rodinných domů by došlo k narušení kvality bydlení jedné řady stávajících rodinných domů podél ulice Poncarova či podél ulice Erbenova (dle konkrétního umístění nové obslužné komunikace v rámci předmětných pozemků) tím, že by při severní i jižní straně pozemků těchto stávajících rodinných domů byla vedena pozemní komunikace. Vymezením pozemků jako plocha ZV – plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň nedochází vlastníkově pozemků k zásahu do vlastnických práv, neboť pozemky zůstávají nezastavitelné jako v současné platné ÚPD.

#### ***V. Připomínku uplatnil:***

Josef Vrba  
K Samohelce 846  
267 51 Zdice

***podaná dne 29.8.2014***

Text připomínky:

Městský úřad Beroun		Č. úřadu: 08-
Došlo:	29-08-2014	Průběh: 121
C. j.:	MBE 559/98/14	Průběh: 121
Počet listů:	1	Přílohy: 9
Jana Wondráčková		

*Več: Připomínka ke změně územního plánu,  
navrhovaného na území dle dne 12.8.2014*

*Děkujeme připomínku k návrhu územního plánu  
města Zdice. Jedná se o parcelu č. 2151 - LV Zdice.  
Žádáme o nahrazení tohoto pozemku do plochy  
pro bydlení, tak jak bylo doposud v platné  
územní plánovací dokumentaci města Zdice.*

*Vlba Josef  
nar. 19. 1955  
K Samokleu 246  
Zdice*

Vyhodnocení připomínky:

**Připomínka byla akceptována.**

Odůvodnění:

Pozemek navazuje na zastavitelné plochy a je dopravně napojen.

**VI. Připomínku uplatnil:**

České dráhy, a.s.  
Nábřeží L. Svobody 1222  
110 15 Praha 1  
**podaná dne 19.8.2014:**

Text připomínky:

V katastrálním území Zdice se nacházejí nemovitosti a zařízení ve vlastnictví subjektu České dráhy, a.s., (IČ 70994226), uvedené dle listu vlastnictví č. 2065 a evidované v příslušném katastru nemovitostí.

Majetek Českých drah, a.s. v katastrálním území Zdice je výše uvedeným návrhem územního plánu dotčen a to:

- návrhem K+R (stání pro osobní automobily) a návrhem B+R (odstavné zařízení pro jízdní kola) je dotčena parcela p. č. 1916 a parcela p. č. 1995/1.
- návrhem č. VD12 - veřejné parkoviště (P+R) v sousedství a návrhem značené cyklistické trasy je dotčena parcela p. č. 1990/1;

Ochranu dráhy, včetně nemovitostí v ochranném pásmu dráhy (OPD) nebo v sousedství s dráhou upravuje zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky, zejména vyhláška č.177/1995 Sb. „stavební a technický řád drah“ v platném znění. Připomínáme, že v OPD lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy a vlastníků sousedních pozemků.

Upozorňujeme, že v současné době probíhá mezi ČD, a.s. a SŽDC, státní organizací úprava majetkoprávních vztahů v železničních stanicích. Jejich případnou úpravu doporučujeme řešit jen v nezbytně nutném rozsahu navrhovaných opatření a nikoliv změnou vlastnictví celých pozemků.

Mimo uvedené není ze strany Českých drah, a.s. k návrhu územního plánu Zdice námitek a dalších připomínek.

Vyhodnocení připomínky:

**Připomínka byla akceptována.**

Odůvodnění:

Požadavky jsou akceptovány v návrhu ÚP.

4. Návrh na vyhodnocení připomínek podaných dle § 52 stavebního zákona:
  - je samostatným dokumentem
5. Návrh na rozhodnutí o námitkách podaných dle § 52 stavebního zákona:
  - je samostatným dokumentem

V Berouně 5-6/2015

J. Míka – pořizovatel ÚP Zdice  
Bc. Antonín Sklenář – určený zastupitel