

# PŘÍLOHA č.3

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK  
PODANÝCH K ÚZEMNÍMU PLÁNU BŘEZÍ PODLE § 50 a § 52 ZÁKONA Č. 183/2006 Sb. V PLNÉM ZNĚNÍ

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Březí
Datum nabytí účinnosti územního plánu	
Jméno, příjmení, funkce podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Čestmíra Šťastná vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje MěÚ v Říčanech
Otisk úředního razítka	

**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK PODANÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZÍ  
KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ KONANÉHO DNE 18.6.2014 (§50)**

**Použité zkratky:**

- ÚP územní plán
- k.ú. katastrální území
- ev.č. evidenční číslo (pozn.: všechna ev.č. jsou z roku 2014)
- p připomínka
- B. Březí u Říčan

č.	ev.č.	jméno	pozemek	k.ú.	stručný obsah	vyhodnocení
1	36350 p	Ing. Tomáš Taubner	389/4	B.	<p>Žádám o změnu v územním plánu o zařazení poz.p.č. 389/4 v k.ú. Březí u Říčan pro využití jako cvičiště psů. Pozemek je v současnosti veden jako orná půda a není možné ho oplořit, dle usnesení zastupitelstva za základě mé žádosti ze dne 4.3.2014, čj. 156/2014.</p> <p>Pozemek 389/4 hodlám využívat jako zatravněnou plochu s využitím pro výcvik psů. Pozemek vhodný k těmto účelům jsem hledal dlouhou dobu. Záměrně jsem vybral pozemek vzdálený od zastavěného území, přesto dostupný občanům přilehlých obcí a místních částí. Předpokládám zájem místních obyvatel a samotné obce o využití cvičicího prostoru. Pro činnost, kterou na pozemku hodlám provádět, je ale nutné oplocení. Postupně realizuji svůj záměr upravit nerovnosti terénu a vytvořit tak kvalitní trávník, který bude pravidelně udržován sekáním. Svým záměrem přispívám obci ke zlepšení vzhledu jejího prostředí. Na pozemku neplánuji žádnou jinou výstavbu a žádám pouze o ochranu vyrovnávané udržované travnaté plochy formou oplocení zamezujícím vstup a vjezd na pozemek.</p>	<p><b>Přípomínka nebyla akceptována.</b> Pozemek se nachází zcela mimo zastavěné nebo zastavitelné území obce. Nevymezovat zastavitelné plochy (tedy možnost oplocení) v takové vzdálenosti je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Úkolem ÚP je chránit nezastavěné území a krajinný ráz. Oplocování pozemků v krajině není z tohoto hlediska žádoucí a vhodné.</p>
2	38587 p	Jitka Němečková	229/3	B.	<p>Vzhledem k tomu, že se pozemek 229/3 nachází v obytné zástavbě, žádám o jeho vyjmutí z ploch spadajících do regulačního plánu a žádám o zařazení tohoto pozemku do ploch stabilizovaných.</p>	<p><b>Přípomínka byla akceptována.</b> Předmětný pozemek je funkčně spjat s pozemkem st. 229/8 (zahrada). Pozemek je součástí stabilizovaného území obce a přístup na něj je vyřešen.</p>

3	40546 p	Jana Hradská	411/8	B.	Nesouhlas s vymezením části pozemku 411/8 pro dopravní infrastrukturu (D12 – koridor přeložkové trasy silnice II/101) tak, jak je vymezeno v navrhovaném ÚP. Trvá na tom, aby dopravní infrastruktura, jak je navrhována, byla vedena mimo tento pozemek a ten nebyl dotčen a to ani částečně (a to ani ochranným pásmem, případně zábořem). Navrhovaným řešením by došlo ke znehodnocení pozemku. Požaduje vymazání tohoto záměru z návrhu územního plánu, případně změnit vedení této stavby tak, aby neomezovala vlastnická práva.	<b>Připomínka nebyla akceptována.</b> Koridor dopravní infrastruktury D12 je v ÚP vymezen v návaznosti na ÚP sousední obce - města Říčany. Vybočování tohoto koridoru mimo předmětný pozemek, navíc v tak krátkém úseku, by způsobilo velmi nevhodné trasování z hlediska dopravních norem a předpisů. Koridor je vymezen v rámci koordinace území v širším kontextu, což je důležitým úkolem územního plánování.
					Požadavek, aby byl pozemek 411/8 zařazen tímto ÚP do ploch vymezených jako plochy smíšené obytné – bydlení venkovského charakteru.	<b>Připomínka nebyla akceptována.</b> Pozemkem je z části veden koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu (viz výše) a s ním související ochranné pásmo. Navrhovat nové zastavitelné plochy v blízkosti takové komunikace je přinejmenším problematické z hlediska dodržení hygienických limitů. Tento pozemek není určen k výstavbě ani v dosud platném ÚP, tudíž je zachován princip legitimního očekávání.
4	40541 p	Ing. Zdeněk Týce Mgr. Hana Prokopová	225	B.	Žádost o zařazení pozemku č. 225 do ploch určených k výstavbě RD. Nesouhlas se zařazením jako zemědělský půdní fond. Toto nové zařazení předmětného pozemku bylo již v předchozím období projednáváno se zástupci obce Březí a bylo nám sděleno, abychom jej uplatnili až při změně územního plánu, což nyní činíme. Příloha (kopie žádosti z roku 2008) je součástí spisu.	<b>Připomínka nebyla akceptována.</b> Předmětný pozemek není určen k zastavění ani v současně platném ÚP. Návrh ÚP vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch a navrhovat další, které jsou takto vzdáleny od centrální části obce a zastavěného území by bylo urbanisticky nekonceptní a neodůvodnitelné.

**ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK PODANÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZÍ  
K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ KONANÉHO DNE 22.7.2015 (§52)**

**Použité zkratky:**

ÚP	územní plán
k.ú.	katastrální území
ev.č.	evidenční číslo (pozn.: všechna ev.č. jsou z roku 2015)
B.	Březí u Říčan
n	námitka
p	připomínka

č.	ev.č.	jméno	pozemek	k.ú.	stručný obsah	vyhodnocení
1	53338 53336 n	Oldřich Čadil Jiřina Čadilová	87/1	B.	<p>Žádost o změnu využití pozemku na stavební parcelu, pro stavbu RD pro rodinné příslušníky.</p> <p>Nesouhlas se zařazením pozemku do plochy PH (veřejná prostranství). Pozemek je v soukromém vlastnictví, je zvelebován a udržován. ÚP navrhuje hodně zastavitelných ploch, neznáme tedy důvod proč by náš pozemek také nemohl být zařazen do plánované zástavby, když okolo stojí rodinné domy. Na sousedících pozemcích byl vybudován dvoupatrový dům, na dalším pozemku je podnikající firma. Nechceme se obohatit prodejem pozemku, ale chceme ho přenechat vnoučatům k výstavbě.</p>	<p><b>Námítka se nevyhovuje.</b> / Pozemek prac. č. 87/1 v k.ú. Březí u Říččan je vymezen v zastavitelném území jako plocha přestavby PH1 (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy).</p> <p><b>Odůvodnění:</b> Pozemek 87/1 je součástí údolní nivy, která je významným krajinným prvkem (VKP) ze zákona a jako takovou je nutné ji chránit z důvodu zajištění ekologické stability území a ochrany nezastavěného území s přírodním charakterem. Územní plány obecně nejsou zpracovávány s ohledem na majetkové vztahy a vlastnictví pozemků, ale s ohledem na urbanistickou logiku, ochranu přírody a krajiny, udržitelný rozvoj území apod. V současně platném ÚP je předmětný pozemek taktéž vymezen jako funkční plocha "parky a park. upravené plochy". Není tedy porušena zásada legitimního očekávání a nevzniká žádná finanční nebo jiná škoda.</p>

2	56097	Oldřich Čadil	87/1	<p>B. Nesouhlas se zařazením pozemku do ploch veřejného prostranství. Náš pozemek v původním stavu nebyl vhodný k žádnému záměru. Po sanaci je užíván jako hospodářská louka. Na vznesený dotaz při veřejném projednání jaký možný záměr s pozemkem mají, bylo odpovězeno, že žádný. v tom případě není jakákoli změna právně možná. Libovůle zastupitelů nemůže být nadřazena nad vlastnická práva. Žádost, pokud nebude vyhověno žádosti o změně pozemku na stavební parcelu, minimálně zachovat pozemek ve stávajícím zařazení do přírodních ploch.</p>	<p><b>Námítce se nevyhovuje.</b> / Pozemek prac. č. 87/1 v k.ú. Březí u Říčan je vymezen v zastavitelném území jako plocha přestavby PH1 (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy).</p> <p><b>Odůvodnění:</b> Zástupci obce na veřejném projednání skutečně odpověděli, že v současné době nemají žádný konkrétní realizační záměr na předmětných pozemcích, tak jak podatelé uvádějí. Skutečnost, že není připraven konkrétní záměr v této chvíli, ovšem neznamena, že takový záměr nebude existovat v budoucnu. ÚP neřeší záměry pouze v rádech měsíců a dokonce ani nejbližších let. Jedná se o dokument pro budoucí dekády. Zastupitelstvo obce může být v každém volebním období obnoveno a může tedy přinést konkrétní záměr kdykoli v budoucnu. ÚP má za cíl chránit území pro možné budoucí využití a to především s ohledem na urbanistickou logiku, ochranu životního prostředí apod., bez ohledu na aktuální politické složení zastupitelstva a jeho současné záměry. V současně platném ÚP je předmětný pozemek taktéž vymezen jako funkční plocha "parky a park. upravené plochy", nikoli jako plocha přírodní. Funkční zařazení pozemku tedy je zachováno dle současného ÚP.</p>
---	-------	---------------	------	--	---

3	55415	Ing. Radoslav Richter		B.	Námítka proti regulativům ploch BV. Předmětný pozemek (vymezený v ploše BV) je určen pro vybudování místní komunikace s napojením na silnici Strašín - Březí - Křenice. Potřeba vybudování silnice trvá. Žádost o podmínění výstavby RD v lokalitě BV7 dobudováním místní komunikace.	<b>Námítce se vyhovuje</b> zařazením pozemku parc. č. 275/32 v k.ú. Březí u Říčan do funkční plochy PVP (plochy veřejných prostranství). <b>Odůvodnění:</b> Jedná se o zakres stavu. Daný požadavek není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Vymezovat veřejná prostranství a komunikace v dostatečných šířkách je ve veřejném zájmu.
4	56145	Andrej Pančák Květoslava Pančáková	86/6	B.	Nesouhlas s vymezením plochy veřejného prostranství na pozemku parc. č. 86/6 v k.ú. Březí u Říčan. Důvody pochybení ÚP: 1. Pozemky 86/4 a 86/1 ( <i>pozn. tento pozemek v k.ú. Březí u Říčan neexistuje, zřejmě je myšlen pozemek podatelů 86/6</i> ) spolu nijak nesouvisí, jsou odděleny terénním předělem se sklonem 90° o výši 1 až 3m a jejich společné využití tedy není možné.	<b>Námítce se nevyhovuje.</b> / Pozemek parc. č. 86/6 v k.ú. Březí u Říčan je částečně vymezen jako plocha přestavby s funkčním využitím PH (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy) a částečně jako plocha přestavby s funkčním využitím PP (plochy přírodní). K "důvodům pochybení ÚP": 1. Pozemek 86/4 je vymezen v zastavěném území jako funkční plocha BV (plochy smíšené obytné - bydlení venkovské). Pozemek 86/6 je částečně vymezen jako plocha přestavby PH (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy) a částečně jako plocha přestavby PP (plochy přírodní). ÚP tedy nenavrhuje společné využití těchto dvou pozemků, jak podatelé uvádějí. Každý z těchto pozemků je navržen pro jiné využití.



		<p>Andrej Pančák Květoslava Pančáková</p>		<p>2. Pozemek 86/4 je přístupný pouze z pozemku 86/8, který však do plochy veřejných prostranství zahrnut není. Bez zahrnutí pozemku 86/8 do plochy veřejných prostranství pak není dotčený pozemek 86/4 nijak přístupný a jeho zahrnutí do této kategorie postrádá smysl.</p>	<p>2. Pozemek 86/8 je vymezen v zastavěném území částečně jako funkční plocha PVP (plochy veřejných prostranství), částečně jako plocha přestavby PH (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy) a částečně jako PP (plochy přírodní). Není tedy pravda, že by pozemek 86/8 nebyl vymezen jako plocha veřejného prostranství. Přístup přes tento pozemek dále do navazující lokality je tedy v ÚP zajištěn.</p>
				<p>3. Pozemek 86/4 byl kultivován tak, aby to nebyla mokřina až současným vlastníkem, bez příspěví obce. Pozemek je využíván k rekreaci a podnikání rodiny vlastníků. Jeho využití k veřejným účelům je absurdní.</p>	<p>3. Pozemek 86/4 je vymezen v zastavěném území jako funkční plocha BV (plochy smíšené obytné - bydlení venkovské). Není tedy navrhován k využití pro veřejné účely. Pokud se jedná o chybné označení pozemku a podatelé namítají pozemek 86/6, potom odůvodnění viz bod 4.</p>

		<p>Andrej Pančák Květoslava Pančáková</p>		<p>4. Pozemek byl oplocen se souhlasem obce. Se souhlasem obce a na základě stavebního povolení byla na pozemku 86/6 povolena stavba odstavného parkoviště nákladních automobilů, šatny a sklady. Toto využití poskytuje práci 4 občanům.</p>	<p>4. Pozemek 86/6 je součástí údolní nivy, která je významným krajinným prvkem (VKP) ze zákona a jako takovou je nutné ji chránit z důvodu zajištění ekologické stability území a ochrany nezastavěného území s přírodním charakterem. Jedná se o velmi hodnotné území s velkým rekreačním potenciálem. Vzhledem k blízkosti hlavního města Prahy a velikosti zastavitelných rozvojových ploch je nutné počítat s výrazným budoucím nárůstem obyvatel a s rozvojem obce jako celku. Zajištění vhodných ploch s kvalitním a přírodě blízkým prostředím je neodmyslitelnou součástí ÚP. Tyto plochy se navrhuje v lokalitách s takovým potenciálem, který nabízí právě předmětné pozemky. Využití pro parkoviště nákladních automobilů a objektů s tím souvisejících je v tomto prostředí naprosto nevhodné a do budoucna (a v případě rozvoje tohoto využití) pro přírodu a kvalitní životní prostředí devastující.</p> <p>ÚP z těchto důvodů nemůže potvrdit toto využití a umožnit jeho budoucí rozvoj. Plocha PH1 je plochou přestavby. Je zapotřebí uvědomit si, že ÚP neprojektuje, současné využití neznemožňuje a vydaná stavební povolení ponechává v platnosti. Jedná se o budoucí rezervaci území pro vhodný účel, k němuž se území dopravuje za mnoho let nebo dekad. Pro takové budoucí využití je nutné prostředí chránit a to mimo jiné z hlediska udržitelného rozvoje území, jehož zajištění patří k hlavním cílům územního plánování.</p>
--	--	---	--	---	--

		<p>Andrej Pančák Květoslava Pančáková</p>		<p>5. Zástupci obce na veřejném projednání sdělili, že pozemek pro veřejné prostranství využívat nechtějí, postavili již 2 dětská hřiště a další již neplánují. Obec rovněž prodala pozemek 86/8, který tvořil přístup k louce a tím dala zjevně najevo, že nemá zájem na další využití tohoto území k veřejnému účelu.</p>	<p>5. Zástupci obce na veřejném projednání řekli, že v současné době nemají žádný konkrétní realizační záměr na předmětných pozemcích, tak jak podatelé uvádějí. Skutečnost, že není připraven konkrétní záměr v této chvíli, ovšem neznamená, že takový záměr nebude existovat v budoucnu. ÚP neřeší záměry pouze v rádech měsíců a dokonce ani nejbližších let. Jedná se o dokument pro budoucí dekády. Zastupitelstvo obce může být v každém volebním období obnoveno a může tedy přinést konkrétní záměr kdykoli v budoucnu. ÚP má za cíl chránit území pro možné budoucí využití a to především s ohledem na urbanistickou logiku, ochranu životního prostředí apod., bez ohledu na aktuální politické složení zastupitelstva a jeho současné záměry.</p>
				<p>6. S ohledem na svažitost obce se lidé z obce scházejí přirozeně v těch částech obce, co žijí, scházejí se v blízkosti dvou hřišť a tří rybníků, které jim poskytují prostor pro přirozené setkávání.</p>	<p>6. Ano. Možnosti tohoto setkávání ÚP nijak neomezuje. Jedná se opravdu o hodnotná místa z hlediska setkávání lidí na obci. ÚP má pouze za cíl taková místa posílit a nabídnout v budoucnu nová a to také vzhledem k množství nových zastavitelných ploch, která znamenají nárůst obyvatel a rozvoj obce jako celku.</p>

		<p>Andrej Pančák Květoslava Pančáková</p>		<p>7. Potok v části vyznačené jako chráněný koridor nezahrnuje žádné nivy, ale je regulovaný, v kamenném nebo betonovém korytu.</p> <p>Závěr: Zahrnutí pozemku 86/6 do plochy veřejného prostranství postrádá jakékoli odůvodnění z definice ze zákona o obcích (přístupnost veřejných prostranství) a vyhlášky č. 501/2006, tj. není přístupné a ani být přístupné nemůže, neboť návrh ÚP nezahrnuje přístupovou plochu pozemek 86/8, neslouží a nikdy nesloužilo k obecnému užívání, nejdená se ani o park či veřejnou zeleň, ale o zahradu se soukromým parkovištěm. Stávající vlastníci pozemku nechtějí uzavřít s obcí žádnou dohodu o jiném užívání pozemku a hodlají pozemek a stavby na něm zřízené v souladu se stavebním povolením využívat v rozsahu jako dosud.</p> <p>Návrh, aby byl pozemek 86/6 ponechán v ÚP jako dosud a nebyl bezdůvodně zahrnován do ploch veřejného prostranství a rovněž potok Výmola byl posuzován podle skutečného stavu.</p>	<p>7. Předmětný vodní tok a jeho nejbližší okolí je vymezen jako biokoridor. Biokoridory jsou prvky tzv. územního systému ekologické stability (ÚSES), který je naprosto nezbytné nejen chránit, ale také podporovat, prohlubovat, nově realizovat a především nezastavovat. To vše z důvodu ochrany životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje území, což jsou zásadní cíle územního plánování. Vodní toky se svým okolím a břehovým porostem jsou právě takovým územím. Na pozemku 86/6 se konkrétně jedná o biokoridor nefunkční navržený k založení, a to právě z důvodu obnovy přirozené trasy migrace a stanoviště živočichů. Územní plán nemůže podporovat zabetonování koryt vodních toků a naopak do budoucna umožňuje obnovu tohoto biokoridoru (viz bod 4.).</p> <p>Závěr: Námitce se nevyhovuje. Pozemek parc. č. 86/6 v k.ú. Březí u Řičan je částečně vymezen jako plocha přestavby s funkčním využitím PH (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy) a částečně jako plocha přestavby s funkčním využitím PP (plochy přírodní). Přístup do lokality PH1 je v ÚP zajištěn. Předmětem ÚP není řešení vlastnických vztahů a budoucí dohody mezi vlastníky. Platná stavební povolení a územní rozhodnutí zůstávají nadále v platnosti. Jedná se o plochu přestavby - nikoli o zakres stavu.</p> <p>Návrhu podatelů se nevyhovuje. Odůvodnění viz výše.</p>
--	--	---	--	--	--

5	56457	PhDr. Blanka Ryboňová (Stárková)	227	B.	<p>Žádost o změnu ÚP ve smyslu přeřazení pozemku 227 mezi pozemky zastavitelné - plochy smíšené obytné - bydlení venkovské.</p> <p>Pozemek plynule navazuje na v současnosti vymezené zastavitelné plochy. V budoucnu bych je ráda využila jako stavební parcelu pro své vnučky.</p>	<p><b>Námítce se nevyhovuje.</b> / Pozemek je vymezen v nezastavěném území jako funkční plocha PZ (plochy zemědělské).</p> <p><b>Odůvodnění:</b> V řešeném území je vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch, které zcela pokrývají potřebu ploch při nárůstu obyvatel a rozvoje v obci. Vymezovat další lokality pro zástavbu není vhodné, a to z hlediska ochrany nezastavěného území, dalších zásahů do krajinného rázu, nedostatečné technické infrastruktury, nevyhovující dopravní dostupnosti atd. Předmětný pozemek nenavazuje na zastavěné území, není prolukou v zastavěném ani zastavitelném území a nachází se na samém okraji obce, kam již není vhodné zástavbu dále rozšiřovat.</p>
---	-------	-------------------------------------	-----	----	--	---

**ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK PODANÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZÍ  
K OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ KONANÉHO DNE 16.12.2015**

**Použité zkratky:**

- ÚP územní plán
- k.ú. katastrální území
- ev.č. evidenční číslo (pozn.: všechna ev.č. jsou z roku 2015)
- B. Březí u Říčan

č.	ev.č.	jméno	parc.č.	k.ú.	stručný obsah	vyhodnocení
1	89917 námitka	Jana Hradská	411/8	B.	<p>Žádost o zařazení pozemku do plochy bydlení - bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) za účelem stavby RD a příp. školky rodinného typu.</p> <p>Na části pozemku podatelka plánuje výstavbu jednoho samostatného RD se zahradou a výstavbu školky rodinného typu se zahradou. Pro výstavbu RD plánuje použít jen část pozemku o rozloze cca 1500 m<sup>2</sup> a pro školku cca 2 - 2500 m<sup>2</sup>. Ostatní plocha bude využívána jako zahrada. Pozemek bezprostředně navazuje na současnou zástavbu, resp. zastavitelnou plochu, a je zde tedy možnost připojení na elektrickou energii a vodovod. Likvidaci odpadních vod bude zajištěna na vlastním pozemku pomocí domácí čistírny odpadních vod a vsakování odpadních vod do drenáže.</p> <p>Na tomto pozemku není plánován zábor ZPF pro přeložku komunikace DI2. Tento je plánován na sousedním pozemku parc. č. 411/7. Vzhledem k tomu, že hranice ochranného pásma přeložky DI2 není zcela patrná, v případě, že by měla do tohoto pozemku zasahovat, se podatelka domnívá, že by nebylo nutné a účelné, aby došlo k záboru a příp. vyvlastnění půdy na obou pozemcích, když do jejího pozemku by tato hranice příp. zasahovala pouze pár metry.</p>	<p><b>Námitka je bezpředmětná.</b> / Dotčená lokalita nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh územního plánu byl na opakovaném veřejném projednání projednáván v rozsahu těchto úprav dle zákona č.183/2006 Sb., §53 odst. 2.</p> <p>Upozorňujeme, že ochranné pásmo obecně není důvodem k vyvlastnění půdy nebo pro její zábor. Ochranné pásmo je limitem využití území.</p>