



Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a úzen

Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou

www.mestokralupy.cz, podatelna@mestokralupy.cz, tel.: 315 739 811

IČ: 00236977, DIČ: CZ 00236977, DS: 8zzbfvq



MUKVP00DZVSI

Č. J.: MUKV 54950/2021 VYST
SPIS. ZN.: MUKV – S 11256/2021 VYST
POČET LISTŮ: 1
POČET PŘÍLOH: 0
POČET LISTŮ PŘÍLOH: 0
VYŘIZUJE: Ing. Milena Jakeschová
TEL.: 315 739 911
E-MAIL: milena.jakeschova@mestokralupy.cz
DATUM: 07.10.2021

INFORMACE

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c), zákona č. 183/2006., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), na základě žádosti

ze dne 29.09.2021, vydává dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve věci dotazu vztahující se k námitce vlastníků pozemků proti novému návrhu a úpravě územního plánu – Změny č. 1.

Městský úřad Kralupy n. Vlt, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst.(1) písmeno c), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve spolupráci s určeným zastupitelem Jakubem Bryndou vyhodnotil Vaši námitku následovně:

Vyhodnocení námitek uplatněných ke změně č. 1 územního plánu Nelahozeves:

1.

nemovitosti jsou zasaženy plochou označenou v návrhu jako N07 U Rasovny. Námitka byla podána dne 19.04.2021 pod č.j.: MUKV 21459/2021 VYST.

Kategoricky nesouhlasím s navrhovanou změnou prostorového uspořádání. V novém uspořádání není definovaná výška eventuelních domů je jen konstatováno, že to mohou být 2NP objekty. Žádáme definování výšky těchto objektů a omezení pouze pro maximálně 1NP objekty.

V důsledku navrhované změny prostorového uspořádání by došlo k omezení mého vlastnického práva k dotčeným nemovitostem, resp. jejich částem, vč. omezení faktické i právní dispozice s nimi;

(i) ke snížení celkové tržní hodnoty mých nemovitostí, čímž mi vznikne nemalá majetková újma,

resp. tato majetková újma mi již nyní nepochybně vzniká (a to již zařazením změny prostorového uspořádání ve veřejně přístupném návrhu ÚP)

- (ii) k přiblížení nové plánované výstavby k mým nemovitostem, a to vč. rodinného domu č.p. 344;
- (iii) ke zvýšení automobilové dopravy v dotčené lokalitě, a tím k celkovému zhoršení životního prostředí a kvality života mého i osob mně blízkých; jakož i
- (iv) k zásadním změně struktury okolí a k likvidaci lesního porostu, který se na dotčených pozemcích nachází
- (v) zároveň ÚP neřeší v lokalitě Rasovna N07 dopravní obslužnost a technickou infrastrukturu, která je zásadní při návrhu na dělení parcel za účelem výstavby
- (vi) tatáž není definován odstup od ostatních sousedních pozemků a vedlejších staveb, pouze definuje umísťovat hlavní stavbu 3m od hranice veřejného prostranství
- (vii) nesouhlasím se změnou části pozemku na Z07/III viz původní ÚP a navrhovaný ÚP samostatná příloha

Odůvodnění uplatněné námitky:

Nespatřuji ve vybudování takovéto změny prostorového upořádání v ÚP (N07) žádný přínos pro mne, ani pro osoby mně blízké, které spolu se mnou užívají dotčené nemovitosti, ani pro vlastníky okolních, podobně dotčených nemovitostí (tito podle mých informací rovněž podávají proti danému

záměru věcně shodné námitky).

Z návrhu ÚP je navíc evidentní, že jde o možnost (komerční) zástavby (konkrétně pro část pozemků,

jež jsou v návrhu ÚP součástí proponované zastavitelné plochy v tzv. III. etapě, označené jako Z07/III).

Kromě toho, že je tedy návrh ÚP v této části zcela nevhodný a jeho zásah do mých práv vlastníka dotčených nemovitostí je zcela nepřiměřený skutkovým okolnostem a místním poměrům, když proponovaný záměr (N07) má sloužit čistě soukromým/komerčním, resp. developerským zájmům, a je tak v rozporu s právní zásadou proporcionality zásahu. Zároveň připomínám nemožnost jakékoliv úvahy vyvlastnění podle § 3 odst. 1 zák. č. 184/2006Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v platném znění - zákon o vyvlastnění (dále jen „VyvIZ“), podle něhož lze vyvlastnění provést jen tehdy, jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného, tak i podle § 4 odst. 1 VyvIZ, podle něhož lze vyvlastnění provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení jeho účelu, tak v daném případě rozporuji i samotnou existenci veřejného zájmu.

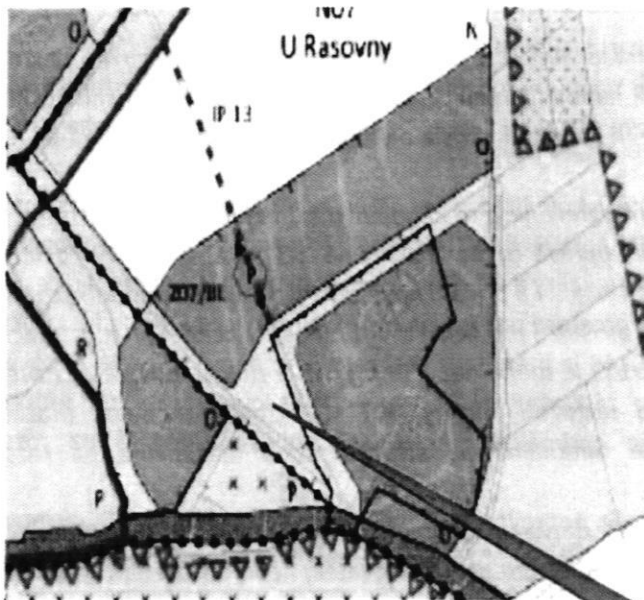
Zdůrazňuji, že budu i nadále trvat na svém nesouhlasném stanovisku k napadené části návrhu ÚP a že (případně též v součinnosti s ostatními vlastníky dotčených nemovitostí v dané lokalitě) využiji veškeré legální prostředky ke změně napadené části návrhu ÚP.

Zásadně tedy nesouhlasím s návrhem ÚP v jeho touto námitkou napadené části a trvám na tom, aby byla okamžitě odstraněna a aby byl v tomto smyslu návrh ÚP obce Nelahozeves řádně přepracován a vyřešil i dopravní obslužnost této lokality N07. Pakliže nebude vyjasněna dopravní obslužnost, není potřeba žádnou změnu oproti stávajícímu a platnému ÚP provádět.

Očekávám, že tuto moji námitku proti návrhu ÚP vyřídíte kladně, bez zbytečných průtahů a v přiměřené lhůtě (v souladu se zásadou rychlosti podle §6 odst. 1 správního řádu) a že v návaznosti na to v nejkratší možné lhůtě zajistíte též příslušnou úpravu návrhu ÚP.

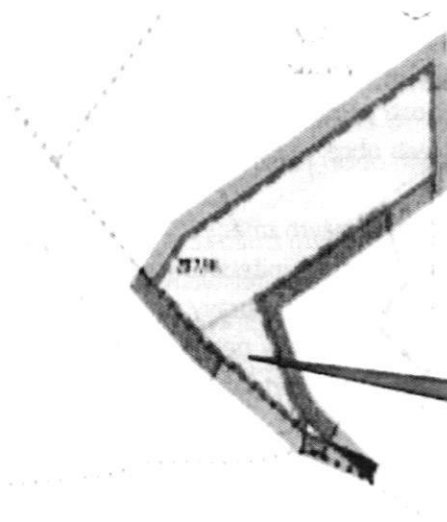
Grafická příloha námitky:

Sávající a platný ÚP kde je vidět šedá část jako nezastavitelné území, nachází se zde trvalý lesní porost, stávající se ze stromů stáří 10-50 let a ve výborné kondici.



Původní ÚP jako
ostatní plocha

Nový návrh ÚP zabírá i nově část území, kterou pokrývá nyní lesní porost.



Nový ÚP, nově jako
plocha s možností
výstavby

Vyhodnocení námitky č. 1:

Námítce se vyhovuje, na základě pokynu Obce Nelahozeves bude změna č. 10 z návrhu změny č. 1 ÚP Nelahozeves vyřazena.

Pokyn obce Nelahozeves ke změně č. 1 územního plánu Nelahozeves ze dne 14.07.2021 pod č.j.: MUKV 37766/2021 VYST:

Žádáme o vyřazení plochy změny č. 10 z návrhu změny č. 1 ÚP Nelahozeves.

Odůvodnění:

Zvyšování kapacity vymezených zastavitelných ploch v lokalitě N07 U Rasovny požadované dotčenými vlastníky pozemků podléhá revizi dopravního řešení včetně napojení lokality a obsluhy jednotlivých pozemků RD v situaci, kdy je celá kapacita objektů RD při stávajícím napojení závislá na napojení na ulici Kralupská v místě generujícím dopravní závalu.

Stávající místo napojení na ulici Kralupská je hraničně vyhovující pro napojení maximálně zástavby rozsahu dle platného ÚP. Před křižovatkou mohou při stávající úpravě čekat maximálně 2-3 auta, což je odpovídající navrhované kapacitě lokality. Při zvětšování kapacity lokality a přidání nové místní obslužné komunikace, jsou parametry napojení z hlediska rozhledových úhlů a prostoru pro čekající vozidla (min. cca 5-6) nedostatečné. Zároveň vzdálenost od křižovatky III/24021 x III/10149 je méně než 150 m, což je mimo souvisle zastavěné území minimálním normovým požadavkem. Pro zástavbu lokality N07 U Rasovny znamená možnost dopravního napojení omezení možností rozvoje optimálně na stávající stav, maximálně na rozsah zastavitelných ploch v platném ÚP obce.

Pro zvyšování kapacity zástavby by bylo nutné řešit dopravní připojení lokality na sil. 111/10149 novou kapacitní křižovatkou v souladu s ČSN 736102 (např. sloučením obou křižovatek, nebo odsazením ke stávající křižovatce, nebo okružní křižovatkou).

Dle návrhu na pořízení změny ÚP schváleného zastupitelstvem obce je v lokalitě pouze navržena úprava podmínek prostorového uspořádání. Podmínky využití a rozsah plochy Z10 je zachován, je navržena úprava podmínek prostorového uspořádání z důvodu optimalizace užívání území pro stanovené využití, je upravena minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v zastavitelných plochách, maximální zastavitelnost hlavní stavbou a maximální vzdálenost hlavní stavby k hranici plochy veřejného prostranství; minimální koeficient nezpevněných ploch je s ohledem na úpravu maximální zastavitelnosti hlavní stavbou upraven na 70% (požadováno 65%) s ohledem na zachování retenčních schopností předmětného území i ve vztahu k proporcionalitě zatížení pozemků touto podmínkou v ostatních částech obce. Funkční využití ploch zůstává stejné.

Dotčení vlastníci, kteří podali námítky, s návrhem změny nesouhlasí. Zároveň návrh změny č. 1 ÚP Nelahozeves může být řešen pouze v intencích návrhu na pořízení změny ÚP schváleného zastupitelstvem obce.

S ohledem na výše uvedené dopravní limity lokality, neumožňující bez komplexní úpravy dopravního řešení navýšování její kapacity využití, a nesouhlas dotčených vlastníků s řešením úpravy podmínek prostorového uspořádání v intencích návrhu na pořízení změny ÚP schváleného zastupitelstvem obce, navrhuje obec pro nadbytečnost vyřadit plochu změny č. 10 z návrhu změny č. 1 ÚP Nelahozeves.

Na základě vyhodnocení Vaší námítky byla Změna č. 10 týkající se úpravy podmínek prostorového uspořádání pro lokalitu N07 U Rasovny vyřazena z textové a grafické části Změny č. 1.

Na základě ustanovení § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), pořizovatel návrhu Změny č. 1 územního

plánu Nelahozeves zaslal návrh rozhodnutí o námitkách těmto dotčeným orgánům a krajskému úřadu:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I., Podskalská 19, 120 00 Praha 2
2. Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
4. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 1, 118 11 Praha 1
5. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P.O.Box 9, 110 15 Praha 1
6. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1
7. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
8. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
9. Krajská hygienická stanice – územní pracoviště Mělník, Pražská 391, 276 01 Mělník
10. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11 a, 130 00 Praha 3
11. Obvodní báňský úřad, Kozí 4, P.O.Box 31, 110 01 Praha 1
12. ČR – Krajské ředitelství policie Stř.kraje, Na Baních 1535, 156 00 Praha 5 - Zbraslav
13. Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor ŽP, Palackého nám.1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
14. Městský úřad Kralupy n. Vlt., stavební úřad - odbor dopravy, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
15. Městský úřad Kralupy n. Vlt., stavební úřad – památkové péče, Palackého nám. 1, 278 01
16. Hasičský záchranný sbor územní odbor Mělník, Bezručova 3341, 276 01 Mělník

S návrhem rozhodnutí o námitkách všechny obeslané dotčené orgány a krajský úřad souhlasily. Zastupitelstvo obce Nelahozeves by mělo vydání Změny č. 1 projednávat na svém zasedání dne 25.10.2021. Zde bude také zastupitelstvo rozhodovat o Vašich námitkách, v souladu s ust. § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Jiří Polák
vedoucí stavebního úřadu

Obdrží:

-
-

Na vědomí:

- Mgr. Kamil Hainc, tajemník Městského úřadu Kralupy nad Vltavou
- 1x spis zde