

ÚZEMNÍ PLÁN TŘEBUSICE

ODŮVODNĚNÍ

Příloha č.2

Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění uplatněných
k návrhu územního plánu

11/2015

OBSAH

Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu územního plánu

1. ROZHODNUTÍ O NÁMITCE ING.PETR BROŽ
2. ROZHODNUTÍ O NÁMITCE MUDR.GABRIEL MARCINEK, MUDR.MARTIN VOTÝPKA, MUDR.ONDŘEJ ČERMÁK
3. ROZHODNUTÍ O NÁMITCE VÁCLAV RUBEŠ
4. ROZHODNUTÍ O NÁMITCE ING. BOHUMIL ŠTAMBERK
5. ROZHODNUTÍ O NÁMITCE VOJTĚCH ŠVARC

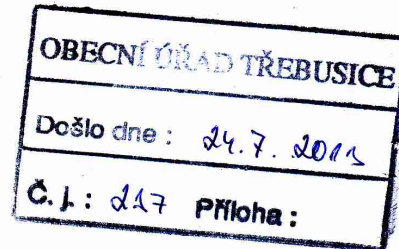
1. ROZHODNUTÍ O NÁMITCE ING. PETR BROŽ

námítka ze dne 24.7.2013, pořizovateli doručena 24.7.2013, u pořizovatele evidována pod č.j. 237

Znění námítky:

Obec Třebusice
k rukám starosty

Ing. Petr Brož
Suchardova 515
27201 Kladno
tel./fax: 312 249 204
mobil.: 774555444, 776249206



Věc: Územní plán – změna v k.ú. a obci Třebusice - KN p.č. 134/3 a 134/6

Jsem, kromě jiného, vlastníkem pozemků - lokalita k U průhonu KN p.č. 134/3 a 134/6 v k.ú. a obci Třebusice, okres Kladno.

Vznáším námítku a připomínku do Vámi projednávaného územního plánu:

Žádám Vás tímto o **změnu zařazení části mých pozemků dle přiloženého zákresu na zastavitelné území**.

- buď včleněním do zóny Z2 BR,
- nebo
- určením pro zahrady k rodinným domům ze zóny Z2 BR

Dále žádám o změnu regulativů v území Z2 BR na pozemky o **minimální výměře 600 m² a zastavěnosti 30 %**.

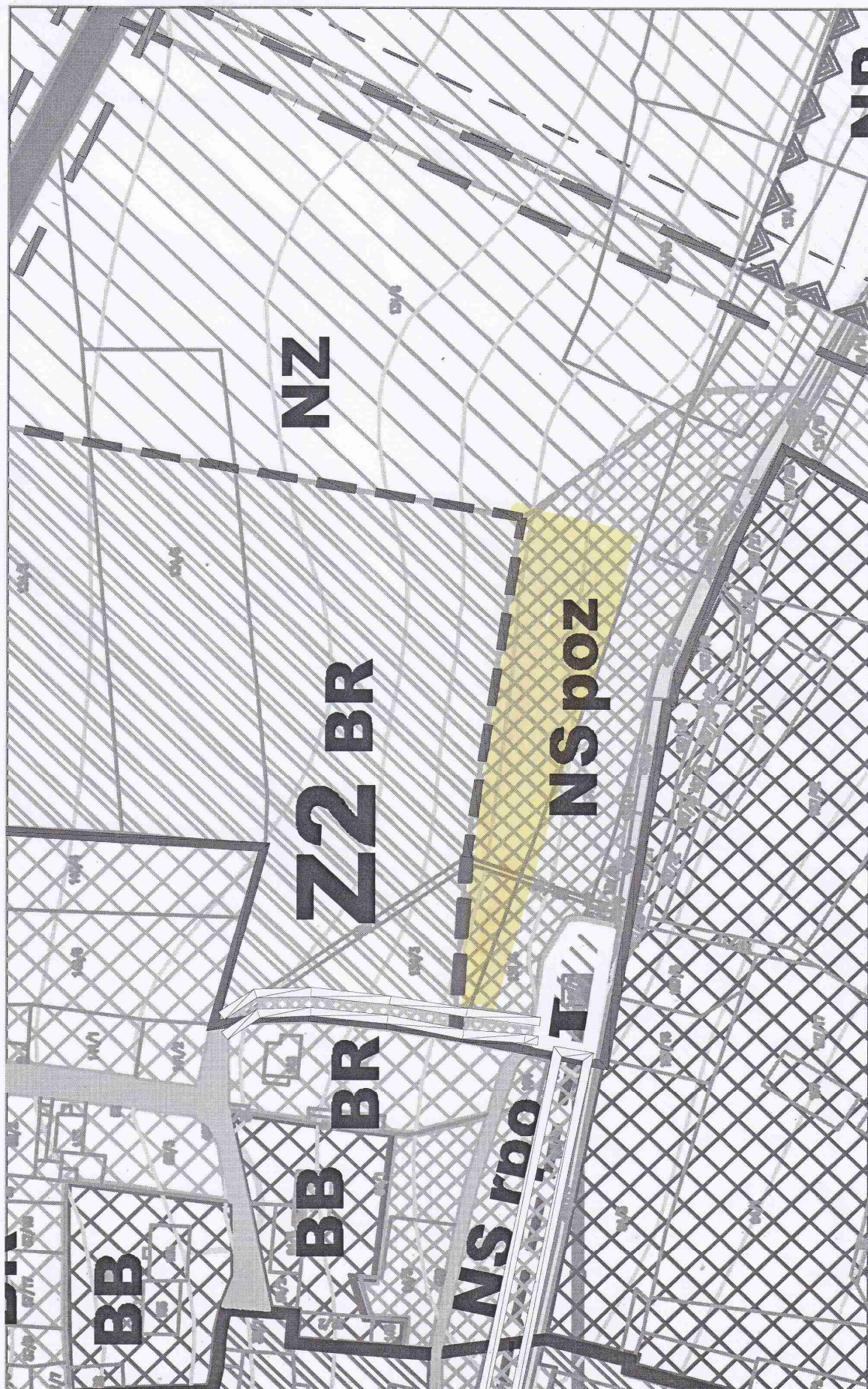
Současná velikost k zastavění určovaného území neumožňuje ekonomické rozdělení pozemků na jiné pozemky než na velikosti od 630 m². Navrhovanou změnou nedojde k výrazné změně a naopak se zeefektivní využití daného prostoru. Zahrady k rodinným domům umožní vytvořit parcely o velikosti 750 až 1000 m².

Děkuji za vstřícnost a zůstávám s pozdravem

V Kladně dne 24. července 2013

Ing. Petr Brož





Obec Třebusice
k rukám starosty

Ing. Petr Brož
Suchardova 515
27201 Kladno
tel./fax: 312 249 204
mobil.: 774555444, 776249206

OBECNÍ ÚŘAD TŘEBUSICE
Došlo dne : 2.10.13
Č.j.: 299 Příloha :

Věc: doplnění připomínky k územnímu plánu obce Třebusice

Jsem, kromě jiného, vlastníkem pozemků - lokalita k U průhonu KN p.č. 134/3 a 134/6 v k.ú. a obci Třebusice, okres Kladno.

Dne 24. července 2013 jsem vznesl námitku a připomínku do Vámi projednávaného územního plánu.

Doplňuji své datum narození ve své výše uvedené námitce a a připomínce, datum narození 24.4.1972.

Prosím o postoupení tohoto mého doplnění zpracovateli územního plánu.

Děkuji za vstřícnost a zůstávám s pozdravem

V Kladně dne 24. září 2013

Ing. Petr Brož

Návrh rozhodnutí o námitce :

I.

Část námitky znějící:

Žádám Vás tímto o **změnu zařazení části mých pozemků** dle přiloženého zákresu **na zastavitelné území**

- buď včleněním do zóny Z2 BR,
- nebo
- určením pro zahrady k rodinným domům ze zóny Z2 BR

Části námitky se vyhovuje.

Tak, že v přiloženém zákresu vyznačená plocha (části pozemků parc.č. 134/3 a 134/6 v k.ú.Třebusice) bude zahrnuta do zastavitelného území s funkčním využitím „Zahrady v obytné zóně“ s podmínkou využití pouze pro zeleň bez trvalých staveb s výjimkou oplocení pozemků.

Odůvodnění:

Plochy zahrad v tomto rozsahu a v této poloze budou vytvářet přechodové území zeleně mezi dostatečně širokou údolní nivou potoka s doprovodnou zelení a plochou staveb rodinných domů.

II.

Část námitky znějící:

Dále žádám o změnu regulativů v území Z2 BR na pozemky o **minimální výměře 600 m² a zastavěnosti 30 %**.

Současná velikost k zastavění určovaného území neumožňuje ekonomické rozdělení pozemků na jiné pozemky než na velikosti od 630 m². Navrhovanou změnou nedojde k výrazné změně a naopak se zefektivní využití daného prostoru. Zahrady k rodinným domům umožní vytvořit parcely o velikosti 750 až 1000 m².

Části námitky se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zmenšení parcel a zvětšení indexu zastavitelnosti by vytvořilo předpoklad zvětšení hustoty zástavby, a tím počtu obyvatel nad limit stanovený ve schváleném zadání územního plánu.

**2. ROZHODNUTÍ O NÁMITCE MUDR.GABRIEL MARCINEK, MUDR.MARTIN
VOTÝPKA, MUDR.ONDŘEJ ČERMÁK**

námitka ze dne 29.7.2013, pořizovateli doručena 29.7.2013, u pořizovatele evidována pod č.j. 241

Znění námítky:

Dr. Votýpka-Pecha M., Dr. Marcinek G., Dr. Čermák O.

Pro: Obecní úřad Třebusice, Třebusice č.p. 133, 273 41 Brandýsek

OBECNÍ ÚŘAD TŘEBUSICE
Došlo dne: 29. 7. 2013
Č. j.: 241 Příloha: 1

Věc: námítky k návrhu Územního plánu obce Třebusice

Dne 24.7.2013 se konala veřejná schůze k projednání připomínek k návrhu Územního plánu (UP) obce Třebusice. Jako majitele částí rozvojové plochy Z1 (pozemky p.č. 506/4, 506/15, 573, vše v k.ú. Třebusice), máme k návrhu UP tyto námítky:

1. Na uvedené schůzi podával Ing. P. Brož návrh, aby se v části Z2 plocha určená jako nezastavitelná oblast zeleně mohla využívat jako zahrady. Máme stejný návrh, aby se i v rozvojové ploše Z1 (mezi vodotečí a zastavitelnou částí) mohla plocha určená jako nezastavitelná (označená NS rpo) využívat jako zahrada pro budoucí majitele a obyvatele rodinných domů z důvodu:
 - a. - šlo by o neefektivnější využití určeného území
 - b. - zajistila by se tím dlouhodobá péče o území a vytvoří se významně estetický vzhled této části obce
2. Navrhujeme přehodnocení rozvojové „vodní plochy“ NV určené jako retenční plocha (dle vyjádření odborníků a zpracovatele na veřejném projednání). Trváme na důkladném zvážení realizovatelnosti této vodní plochy, umístěné v bezprostředním dosahu mostního objektu a zvážení rizik a doporučení, uvedených v odborném posouzení firmy VHSPROJEKT – Ing. Martin Jakoubek, které tvoří nedílnou součást tohoto podání. S umístěním vodní plochy NV do vodního toku s ohledem na závěry odborného posouzení nesouhlasíme.

Ve Slaném dne 29.7.2013

MUDr. Gabriel Marcinek, Holousy 11, Třebusice
nar. 17. 11. 1951

MUDr. Martin Votýpka – Pecha, Bežručova 490, 27401, Slaný
nar. 27. 9. 1956

MUDr. Ondřej Čermák, Nepomucká 1024/9, Praha 5
nar. 28. 10. 1965

Příloha:

- Odborné posouzení umístění nové vodní plochy v návrhu územního plánu obce Třebusice v dosahu rozvojové plochy Z1, zpracovatel: VHSPROJEKT – Ing. Martin Jakoubek, autorizovaný inženýr pro vodohospodářské stavby, ze dne 26.7.2013.

Návrh rozhodnutí o námitce :

I.

Části námitky uvedené pod bodem 1 se vyhovuje částečně.

Tak, že do zastavitelného území s funkčním využitím „Zahrady v obytné zóně“ s podmínkou využití pouze pro zeleň bez trvalých staveb s výjimkou oplocení pozemků budou zahrnuty jižní části pozemků parc.č. 506/4 a 506/15 v k.ú. Třebusice, které neleží v údolní nivě. Navazovat bude po obou stranách vodoteče plocha smíšená nezastavitelného území.

Odůvodnění:

Podél vodoteče je nezbytné zachovat nezastavitelné území stejně jako za obcí pro realizaci doprovodné zeleně přírodního a krajinářského charakteru (ne obytné zahrady u rodinných domů) s možností případného rozlivu přívalových vod.

II.

Části námitky uvedené pod bodem 2 se vyhovuje.

- vodní plocha nebude v ÚP konkrétně vymežována
- v textové části návrhu ÚP bude Přípustné využití PLOCH SMÍŠENÝCH NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ doplněno o:
 - na plochách přiléhajících k ploše Z1 je přípustné umístit vodohospodářské stavby a opatření k eliminaci přívalových dešťových vod na základě závěrů hydrogeologického průzkumu a bilance pro konkrétní navrženou zástavbu v ploše Z1.

ODŮVODNĚNÍ:

- S ohledem na obsah uvedené námitky, po zvážení všech souvislostí podmiňujících hospodárné využití ploch, s ohledem na podmínky č.5: “dešťové vody ze zpevněných ploch a střech vypouštět regulovaně, tj. bude nutné instalovat retenční – akumulární jímky a nádrže pro zachycení dešťových vod a jejich zdržení před vypouštěním do recipientu (v omezené míře) či zasakovacích systémů (regulovaný odtok), případně jejich využití pro závlahu travnatých ploch, nádrže lze využít i jako požární (zejména v případě výrobních a skladových ploch);“ a č.9: „případné retenční nádrže a jímky, zasakovací drény, poldery a obdobná zařízení situovat a dimenzovat dle závěrů hydrogeologického průzkumu a bilance se zřetelem na místní podmínky“ stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k vyhodnocení vlivů územního plánu Třebusice na životní prostředí ze dne 21.12.2011 vydané pod č.j.:233543/2011/KUSK a pod spisovou značkou:SZ_185488/2011/KUSK (SEA) a s ohledem na zákonem stanovenou povinnost dosahování „... obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území...“ [viz SZ § 18 odst. 2] se navrhuje rozhodnout o námitce tak jak je výše uvedeno.
- Námitce se vyhovuje tím, že v ÚP není určeno vymezení konkrétní plochy, ale splnění podmínek SEA je ponecháno na následných dokumentacích řešících konkrétní využití plochy Z1 a na případném závěru hydrogeologického průzkumu.

3. ROZHODNUTÍ O NÁMITCE VÁCLAV RUBEŠ

námitka pořizovateli doručena 29.7.2013, u pořizovatele evidována pod č.j. 240

Znění námítky:

Obec Třebusice
k rukám starostky

Rubeš Václav
Holousy 4
273 41 Brandýsek
tel.: 721963232

OBECNÍ ÚŘAD TŘEBUSICE	
Došlo dne :	29.7.2013
Č. j. :	240 Příloha :

Věc: Územní plán - změna v k.ú. Třebusice - KN č.parcelní 506/1

Jakožto vlastník pozemku č.parcelní 506/1 v k.ú. Třebusice vznáším námitku a připomínku do Vámi projednávaného územního plánu.

Žádám Vás tímto o zařazení mých pozemků do zastavitelného území dle původního předloženého konceptu.

Děkuji za kladné vyřízení
a jsem s pozdravem

Rubeš Václav



DNE 30.9.2012
4.6.1960

DOPLNĚNO DATUM NAROZENÍ



Návrh rozhodnutí o námitce :

Námitce se vyhovuje.

Část pozemku parc.č.506/1 v k.ú.Třebusice v rozsahu konceptu řešení územního plánu bude v návrhu územního plánu vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech – BR.

Odůvodnění:

Při projednávání konceptu řešení územního plánu Třebusice dle § 48 stavebního zákona ve znění platného v době projednávání, nevedl žádný z dotčených orgánů hájící veřejné zájmy námitky k vymezení části pozemku parc.č.506/1 v k.ú.Třebusice jako zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech – BR.

S vymezením části pozemku parc.č.506/1 v k.ú.Třebusice jako zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech – BR, souhlasí ve změně stanoviska Odboru životního prostředí a zemědělství, dle zákona č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (spisová značka: SZ_185488/2011/KUSK, číslo jednací: 101380/2012/KUSK ze dne 6.8.2012) Krajský úřad Středočeského kraje.

Vyhověním námitce dojde k naplnění zadání územního plánu, v němž je mj. uvedeno: „Vzhledem k připojení části katastrálního území Brandýsek ke dni 1.1.2004 ke katastrálnímu území Třebusice (část Holousy), je hlavním požadavkem a rozvojovým záměrem obce řešení tohoto území. Řešení ve smyslu komplexním se všemi funkčními atributy sídelní struktury (bydlení, dopravní plochy, sportovně rekreační, technická infrastruktura, plochy veřejné, plochy krajinné, plochy zemědělské).“

4. ROZHODNUTÍ O NÁMITCE ING. BOHUMIL ŠTAMBERK

námítka pořizovateli doručena 31.7.2013, u pořizovatele evidována pod č.j. 243

Znění námítky – viz. bod 2/ druhý odstavec: V osadě ...

Obecní úřad Třebusice
pořizovatel územního plánu obce

V Brandýsku dne 29. 7. 2013

OBECNÍ ÚŘAD TŘEBUSICE
Došlo 31. 7. 2013
243

Věc: stanovisko, včetně námitek a připomínek

1/ Stanovisko obecné

A) Na základě jednání na OÚ Třebusice dne 24.7. 2013 ohledně "návrhu územního plánu obce Třebusice" vás informuji o svém stanovisku. Uvádím, že žádný zákon nenutí samostatné a **samosprávné obce**, aby si urychleně pořizovali územní plány. Pouze § 188 stavebního zákona (v příloze) uvádí termín 31.12. 2020, od kdy by měla být v obci plánovací dokumentace. Rovněž je zde však § 188a, který umožňuje rozvoj obce i bez územního plánu, avšak jen na pozemcích přiléhajících k zastavěné hranici obce z minula a **o stavbách výslovně rozhoduje obecní zastupitelstvo** (nikoliv tedy developer se stavebním úřadem dle plánu).

To je daleko lepší postup pro menší obce. Proto řada menších obcí (na rozdíl od městských celků) se snaží nemít územní plán, aby na jejich katastrálním území nevznikaly neorganické developerské projekty, ale území se rozvíjelo podle potřeb občanů obce. Dle mého názoru je vhodné mít kvalitní územní plán než špatný, nebo dokonce fungovat bez plánu (také však vím, že na obci s tím způsobem projednávání plánů nejsou zkušenosti a proto nikoho nijak nekritizuji).

Proto bych navrhoval v souladu s § 22 stavebního zákona, aby pořizovatel, tj. obecní úřad Třebusice, nařídil **ještě další** veřejné projednávání plánu rozvoje obce (což je územní plán) a to především na zasedání zastupitelů obce. Kompetentní ke svolání zastupitelstva je starosta obce.

B) Vycházím z toho **zastupitelstvo obce** (podle zákona o obcích je zodpovědné za rozhodování) **schválilo smlouvu** s osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti (ing. Topinka je zpracovatel a má najaté projektanty) a stanovilo pověřeného zastupitele. Tyto skutečnosti také může zastupitelstvo kdykoliv svrchovaně změnit, neb je to služba veřejnosti. Jiné tzv. "nadřazené" orgány mají sice konsultativní funkce, ale nerozhodují nic. Rovněž tak zpracovatel plánu, kterému přísluší odměna za provedenou práci pro obecní úřad.

C) Vycházím také z toho, že o námitkách a připomínkách občanů by měli kvalifikovaně rozhodnout hlasováním zastupitelé obce a to na základě souhrnné informace od pověřeného zastupitele, což byl např. p. Ing. Vopat a p. Sulcová. O rozhodnutí zastupitelů je třeba následně informovat podatele připomínek.

2/ Námítky a připomínky

Znovu příkládám svá podání z minulosti, neb jsem si uvědomil při projednávání dne 24.7. 2013, že projektant k nim nikterak nepřihlíží. Na těchto trvám i nadále a žádám, aby se jimi zastupitelé zabývali.

V osadě Holousy požaduji nezahrnovat naše pozemky 509/1, 520/1 a 522/1 až 522/4 do ploch přírodních či ploch smíšených nezastavěného území (biocenter) a ponechat je v plochách smíšeně obytných a zemědělských.

Mimoto k "novému" Hlavnímu výkresu č. 2 mám zásadní připomínku k zonám, kde by se měla obec **nově stavebně rozšířit** a to, navrhuji nerozšiřovat obec směr na Koleč (Z 2) a zde udělat jakousi stavební uzávěru. Naopak navrhuji rozšiřovat obec směr k Holousům a od Holous (tj. Z1), ale ne v této vyprojektované podobě tj. horizontálně uprostřed polnosti, nýbrž pásem vertikálně za hranicí osady Holousy (pás p. Marcinka) a za hranicí obce (pás p. Rubeše vedle p. Malého) a také v Z1 zastavovat území mezi Třebusicemi a Holousy stavbami podél stávající komunikace do Holous.

Bohumil Štamberk
Brandýsek, Ke Třebusicům 116,
Tel: 721994550

B. Štamberk

Přílohy: část stavebního zákona
předchozí připomínky + upravený výkres č. 2

2. 8.
na 25. 5. 1952
B. Štamberk

Návrh rozhodnutí o námitce :

Námitce uvedené pod bodem 2, druhý odstavec se vyhovuje částečně.

Pozemky v námitce uvedené budou vymezeny jako plochy NZ - zemědělské, což je i v souladu se stavem pozemků uvedených v katastru nemovitostí.

Trasa biokoridoru LBK nebude měněna.

Odůvodnění:

Ponechat pozemky v plochách smíšeně obytných nelze. Žádný z pozemků není takto v katastru nemovitostí evidován. Pozemky jsou evidovány buď jako ovocný sad (509/1, 522/1), orná půda (520/1) nebo zahrada (522/2, 522/3 a 522/4), které jsou součástí zemědělského půdního fondu. A takto budou pozemky i vymezeny v územním plánu.

Lokální biokoridor LBK 2 spojuje dvě biocentra navržená generelem ÚSES pro širší území. Tato biocentra jsou navržena prakticky na hranici katastrálních území Třebusice a Želenice. Vzhledem k vzájemné vzdálenosti a podmínkám v krajině byla volena pro trasu biokoridoru co nejkratší spojnice obou biocenter s využitím stávající vzrostlé zeleně, která probíhá zhruba po hranici katastrálních území, a je již částečně funkčním biokoridorem. Vzhledem k tomu, že biokoridor musí mít pro svoji funkci minimální šířkové parametry, zasahuje v návrhu i na předmětný pozemek parc.č.509/1.

5. ROZHODNUTÍ O NÁMITCE VOJTĚCH ŠVARC

námítka ze dne 29.7.2013, pořizovateli doručena 31.7.2013, u pořizovatele evidována pod č.j. 244

Znění námítky:

Obec Třebusice
Třebusice č.p.133
273 41 Třebusice

OBECNÍ ÚŘAD TŘEBUSICE	
Došlo dne :	31.7.2013
Č. l. :	244 Příloha :

Podatel: Vojtěch Švarc, nar.:15.03.1982., trvale bytem: Masarykovo nábřeží 2014/2, 120 00 Praha 2

V Třebusicích, dne 29.7.2011

Věc: **Námítky a připomínky dotčených vlastníků ke konceptu územního plánu obce Třebusice**

Podatel je vlastník pozemků par. č. 3/1 KN a dalších (viz. příloha plánků areálu farmy) vedených v k.ú. Třebusice, obec Třebusice. Tyto nemovitosti podatel využívá k podnikatelské činnosti v zemědělství a k bydlení.

Na základě vlastnických práv k výše uvedeným nemovitostem podatelé tímto podávají proti předmětnému konceptu územního plánu obce Třebusice v souladu s ustanovením § 48 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující námítky a připomínky:

1. Nesouhlasíme s protažením veřejné komunikace za hranice pozemku č.p. 3/1k.ú. Třebusice jak je to znázorněno v příloze č. 1

Odůvodnění:

Výše zmíněná parcela i parcely ostatní jsou v majetku podatele, proto nevidíme důvod proč by měla být veřejná komunikace protažena až na parcely podatele.

2. Nesouhlasíme, aby z pozemku č.p. 410 k.ú. Třebusice byli vybudovány účelové komunikace, která vede pouze do areálu farmy, viz příloha č.2.

Odůvodnění

Vybudováním výše zmíněné komunikace se naruší chod a podnikání areálu farmy.

4. Nesouhlasíme, aby v nepřipustném využití areálu farmy byli zaneseny sklady chemických látek. Jako majitelé zemědělského podniku využíváme chemické prostředky k ochraně rostlin, dezinfekci, apod. . Žádáme proto, aby nepřipustné využití sklady chemických látek bylo z územního plánu vyškrtáno a nebo upřesněno s ohledem na podnikání v zemědělství.

Odůvodnění:

Znemožněním skladování chemických látek pro zemědělství by znemožnilo další zkvalitňování a zefektivňování naší podnikatelské činnosti.



podpis

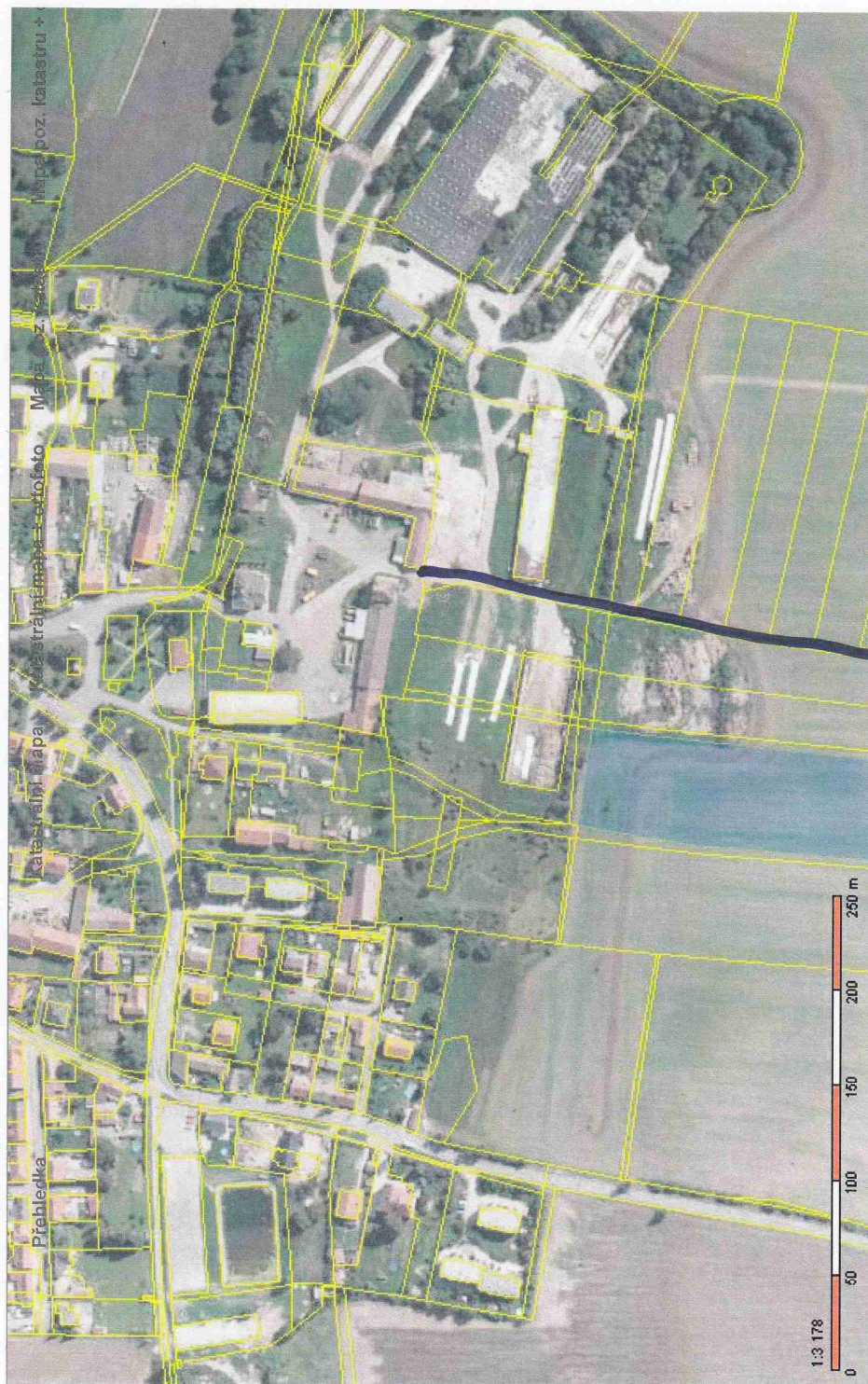
Příloha č.1



KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).

Příloha č.2



KN

ŘÍŠN KOMUNIKACE

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).

OBEČNÍ ÚŘAD TŘEBUSICE

Došlo dne : 7.10.2013

Č. j. : 304 Příloha :

Obec Třebusice

Třebusice č.p. 133


273 41 Brandýsek

Podatel: Vojtěch Švarc, nar.: 15.03.1982, trvale bytem: Masarykovo nábřeží 2014/2, 120 00

V Třebusicích, dne 7.10.2013

Věc: Oprava k námitkám a připomínkám podaných dne 31.7.2013 na OÚ Třebusice ke konceptu územního plánu obce Třebusice.

- Opravuji ve znění původně podaném, že se nejedná o koncept územního plánu obce Třebusice, ale o **návrh územního plánu obce Třebusice.**
- Dále pak v bodě č. 1 se jedná o **stavební pozemek č.p. 3/1 k.ú. Třebusice** nikoliv o pozemek č.p. 3/1 k.ú. Třebusice



Vojtěch Švarc

Návrh rozhodnutí o námitce :

I.

Části námitky uvedené pod bodem 1 se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel neshledal žádné veřejné zájmy, které by vyžadovaly protažení veřejné komunikace za hranice pozemku parc.č. st.3/1 k.ú.Třebusice.

II.

Části námitky uvedené pod bodem 2 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Původní cesta do polí je v návrhu územního plánu obnovena pro přímý přístup ze zemědělského areálu na okolní pozemky a pro vyloučení dopravy zemědělské techniky z prostoru návsi a silniční sítě v obci. Pozemek parc.č. 410 v k.ú.Třebusice je ve vlastnictví obce Třebusice, v katastru nemovitostí je evidován jako druh pozemku: ostatní plocha, se způsobem využití: ostatní komunikace. Návrh územního plánu tudíž potvrzuje stav v katastru nemovitostí.

III.

Část námitky uvedená pod bodem 4 je bezpředmětná.

Odůvodnění:

V nepřípustném využití ploch výroby a skladování nejsou uvedeny sklady chemických látek.