

PŘÍLOHA ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEŽANY II

Odůvodnění územního plánu

Postup pořízení

Kapitola:

1. Postup pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Břežany II na svém zasedání dne 29.6.2016 pověřila starostu obce Tomáše Brázdu jako zodpovědnou osobu (určenou) za obec Břežany II pro zpracování nového územního plánu a souhlasí s objednáním pořizovatele Městský Úřad Český Brod, odbor územního plánování. Zároveň byl vybrán zhotovitel pro zpracování Územního plánu –Ing. Vladivoj Řezník – Urbanistický ateliér Řezník. Zastupitelstvo obce Břežany II na svém 41. zasedání dne 31.5.2017 pořízení nového územního plánu zatím pozastavuje. Důvodem je legislativa, která stanovuje, že Územní plán je do roku 2020 platný a jednání vyvolané zájemci o stavbu školy a domova pro seniory se nerealizovala.

Následně na 55. zasedání zastupitelstva obce Břežany II, které se uskutečnilo 29.8.2018, byl starosta obce pověřen jako zodpovědná osoba (určený zastupitel) za obec Břežany II pro zpracování nového územního plánu a v témže zasedání se schválilo pořízení nového územního plánu, a to opět objednáním u pořizovatele - Městský Úřad Český Brod, odbor územního plánování.

Dále zastupitelstvo obce Břežany II na svém zasedání č. 12/2019 dne 26.6.2019 usnesením č. 5/12/2019 pověřuje starostku Alenu Hlaváčkovou jako určenou osobu za obec Břežany II (dále jen „určený zastupitel“) pro zpracování nového územního plánu a souhlasí s objednáním pořizovatele Městský Úřad Český Brod, odbor výstavby a územního plánování.

Starostka vyzvala občany pro podání podnětů pro změnu Územního plánu (dále jen „ÚP“) a to do 31.7.2019.

V souladu s § 47 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel dne 18.9.2019 oznámil projednávání návrhu zadání Územního plánu obce Břežany II (spis. zn. S-MUCB 56004/2018/OSÚP-Ště a č.j. MUCB 58376/2019).

Pořizovatel projednal návrh zadání územního plánu a na základě uplatněných požadavků a podnětů ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 4 a 5 stavebního zákona upravil návrh zadání a předkládá jej ke schválení zastupitelstvu obce, pro jejíž území je územní plán (dále jen „ÚP“) pořizován. Předložený návrh zadání ÚP zastupitelstvo obce schválilo na svém zasedání, které se konalo dne 13.11.2019 (usnesení č. 4/18/2019).

Dne 20.4.2021 pořizovatel podle § 50 odst. 2 stavebního zákona a v souladu s §172 odst. 1 zákona č. 500/2006 Sb. Správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Správní řád“) oznámil společné jednání o návrhu ÚP obce Břežany II (spis. zn. S-MUCB 56004/2018/OVÚP-Ště, č.j. MUCB 21034/2021) a vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek, každého a sousední obce k uplatnění připomínek ve lhůtě 30 dní ode dne jednání (termín jednání byl stanoven na 25.4.2021). K později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží.

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 50 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 stavebního zákona, koordinované stanovisko. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) nesouhlasí s částí předloženého návrhu územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) obce Břežany II. a to s předpokládaným záborem ZPF v rozsahu cca 6,46ha. Plochy BV1, BV2, BV8, VP1 a DX1 se nachází v I. třídě ochrany ZPF a postrádá odůvodnění veřejného zájmu, jak je uvedeno v ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů.

Následně na to dne 17.1.2022 pořizovatel požádal o přehodnocení tohoto stanoviska s vysvětlením, že:

VP1 – bude jako trvalý travní porost,

BV1 – lokalita byla vypuštěna,

BV2 – schváleno změnou č. 2 z roku 2011,

BV8 – je schváleno změnou č. 1 z roku 2005 (plocha je rozparcelována a je vydáno územní rozhodnutí na kabelové vedení a vydáno závazné stanovisko na výstavbu rodinných domů (dále jen „RD“),

DX1 – plocha pro cyklostezku, která je povolena (zkořaudovaná) a čerpána na ní dotace,

Orgán ochrany ZPF dne 2.2.2022 (spis. zn. SZ_008184/2022/KUSK/2 a č.j. 008184/2022/KUSK) vydal změnu stanoviska a souhlasí s navrženým využitím v plochách BV2, BV8 a DX1.

Pořizovatel v souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona oznamuje (spis. zn. S-MUCB 56004/2018/OVÚP-Háj, č.j. MUCB 42356/2024) veřejné projednání návrhu ÚP Břežany II a stanovuje jeho termín projednání na 13.8.2024 a zároveň upozorňuje, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 1 stavebního zákona své námítky.

Na veřejném projednání byli všichni přítomni poučeni v souladu s § 52 odst. (3) stavebního zákona, že připomínky, stanoviska a námítky k návrhu Územního plánu obce Břežany II, lze podat do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání písemnou formou na adresu Městský úřad Český Brod, odbor výstavby a územního plánování, náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod, včetně poučení, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám nelze přihlídnout.

1.1 Vyhodnocení připomínek, rozhodnutí o námítkách vč. odůvodnění pořizovatele, stanoviska dotčených orgánů po veřejném projednání:

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ A KRAJSKÉHO ÚŘADU

Krajský úřad Středočeského kraje

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Odbor životního prostředí a zemědělství:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) **souhlasí** s navrhovaným záborem ZPF v lokalitách:

Z.PU1 – Veřejné prostranství všeobecné – výměra 0,09ha v I. třídě ochrany

Veřejné prostranství je vymezeno v návaznosti na plochu Z.BV 8, plocha sceluje zastavěné území.

Z.DX.mk.2 – doprava jiná – místní Z. DX.mk 0,17ha v I. třídě ochrany

Z.DX.mk.3 - doprava jiná – místní Z. DX.mk 0,01ha v I. třídě ochrany. Zbýlá část o výměře 0,1ha není pod ochranou ZPF.

Místní komunikace slouží k dopravnímu napojení stavebních parcel na navrhované ploše bydlení

Z.BV 3, nacházející se v zastavěném území (prolukách),

K.WU1 – vodní a vodohospodářské všeobecné – výměra 0,16ha I. třídě ochrany

Plochou prochází lokální biokoridor, má sloužit pro vybudování retenčního zařízení pro přívalové deště. Navrhovaná plocha je svým charakterem a výměrou ve veřejném zájmu.

K.AX.ag.1 – plocha není pod ochranou ZPF, k této ploše se orgán ochrany ZPF nevyjadřuje

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bylo zapracováno

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Územní odbor Kolín

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Souhlasí s požadavky:

V územním plánu obce budou navrženy plochy (i víceúčelové) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

V technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou požadujeme navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.).

Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému (dále jen „IZS“) včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

K vytvoření podmínek pro správnou činnost IZS je nutné zejména v oblasti funkčnosti systému ochrany obyvatelstva vytvořit podmínky pro varování a informování občanů.

Při řešení zastavitelných ploch zohlednit další vývoj jak nových staveb, tak bývalých výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bude řešeno v navazující územně plánovací dokumentaci na ÚP Břežany II (např. územní studie) pro nově navržené plochy určené k zastavění. Lokalita Z.BV 8 má již vydané pravomocné územní rozhodnutí a kolaudační rozhodnutí na dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita Z.BV 8 je taktéž funkčně napojena na plochu K.AX.ag1, kde se bude nacházet i vodní prvek, který bude sloužit i k hasebním účelům.

Státní pozemkový úřad, územní pracoviště Kolín

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Připomínky:

Za oddělení pozemkových úprav:

V k. ú. Břežany II proběhly komplexní pozemkové úpravy (dále jen KoPÚ), digitální katastrální mapa byla zapsána do katastru nemovitostí dne 6.2.2016. Součástí KoPÚ byl i vypracovaný plán společných zařízení, kde byla navržena opatření ke zpřístupnění pozemků, vodohospodářská opatření a opatření k tvorbě a ochraně životního prostředí. V souladu s § 2 zákona 139/2002 Sb. jsou výsledky pozemkových úprav neopomenutelným podkladem pro územní plánování.

Tyto informace jsou k dispozici v systému e-Agri a GIS.

Za oddělení správy majetku státu:

Bez připomínek

Za oddělení vodohospodářských staveb:

(vyřizuje Odbor vodohospodářských staveb Státního pozemkového úřadu, Oddělení vodohospodářských staveb Hradec Králové, kontaktní osoba Bc. Roman Vachek, tel.: 770 177 080).

V zájmovém území Územního plánu Břežany II evidujeme stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (dále jen „HOZ“), které jsou v majetku státu a příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu (dále jen „SPÚ“) v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění, a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění. Stavby k vodohospodářským melioracím pozemků jsou inženýrskými sítěmi podle § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Informace o melioračních stavbách ve správě SPÚ lze najít na veřejně přístupné adrese: <https://geoportal.spucr.cz/> nebo <https://agrigis.cz/isvs-voda/> (Datové sady/Objekty na vodních liniích/Hlavní odvodňovací a závlahová zařízení).

SPÚ je poskytovatelem údajů o území. SPÚ na základě žádosti poskytuje mimo jiné i údaje o území – jev č. 43 – Investice do půdy za účelem půdní úrodnosti. Součástí předávaných informací je odpovědnou osobou potvrzený pasport údaje o území za celé správní území ORP nebo kraje, vlastní grafická data ve formátu shp (ESRI Shapefile).

Jako oprávněný investor (organizační složka státu s příslušností hospodařit na uvedených HOZ) uplatňujeme v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k návrhu územního plánu následující připomínky:

A) Při dotčení staveb HOZ požadujeme:

- 1) Respektování staveb HOZ a zachování jejich funkčnosti.
 - 2) Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél zakrytých úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany a podél otevřených HOZ 6 m oboustranný manipulační pruh.
 - 3) Na vodních dílech HOZ je zajišťována běžná údržba, např. odstranění splavené ornice, sečení porostů a odstraňování náletů dřevin z průtočného profilu HOZ, v případě zakrytých úseků opravy trubních vedení vč. revizních šachet.
 - 4) Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody.
 - 5) V případě provádění jednotlivých výsadeb okolo HOZ požadujeme výsadbu pouze po jedné straně ve vzdálenosti min. 3 m od vrchní hrany u otevřených HOZ, a u zakrytých ve vzdálenosti min. 4 m od osy potrubí.
- Upozorňujeme, že jakékoliv zásahy (úpravy) na stavbách HOZ musí být s naší organizací předem projednány.

B) Návrhem budou dotčeny stavby HOZ, a to konkrétně plochou LBK 7/13-13-18, plochou LBC 1/13-13-18 a plochou IP 4. Do textu závazné části územního plánu požadujeme u těchto ploch doplnit text, že navrhované úpravy nesmí výrazně omezovat či znemožňovat povinnosti správce přilehlého HOZ dle platných zákonných předpisů.

C) Pro informaci sdělujeme, že dle nám dostupných podkladů se v zájmovém území mohou nacházet také podrobná odvodňovací zařízení (dále jen „POZ“), která jsou příslušenstvím pozemků.

Při provádění výsadeb na plochách s výskytem podrobného odvodňovacího zařízení (POZ) musí být provedena taková opatření, aby bylo zabráněno prorůstání kořenů do drenáží a nedošlo k porušení jejich funkčnosti. V případě narušení drenážního systému (POZ) stavební činností by měl stavebník provést technická opatření, jež zajistí jeho opětovnou funkčnost. Musí být zajištěn odvod drenážních vod z navazujících okolních pozemků, na kterých se POZ také nachází.

Údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře (<http://eagri.cz/public/web/mze/farmer/LPIS/data-melioraci/>) ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS ve vrstvě LPIS/Životní prostředí/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace.

Výše uvedené požadujeme uvést do textové části územního plánu a do grafické části požadujeme HOZ zakreslit a barevně odlišit od vodních toků a ostatních vodních linií a dále požadujeme zakreslit plochy s POZ.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bude zpracováno.

MO, Oddělení územních zájmů Čechy

Úplné znění nebo významná část odpovědi:

Souhlasí s připomínkou:

Ministerstvo obrany ČR (dále jen „MO“) požaduje zpracovat níže uvedená vymezená území MO do textové i grafické části ÚPD v plném rozsahu.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území MO:

OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. Územně analytické podklady – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

MO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu ÚP do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy MO. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Do správního území obce zasahuje vymezené území MO:

LKD pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně **výstavby VE** a výsadba může být výškově omezena nebo **zakázána**.

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Přezkum, závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bylo zpracováno.

Ministerstvo průmyslu a obchodu

Souhlasné závazné stanovisko.

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje

Souhlasné závazné stanovisko.

PŘIPOMÍNKY A NÁMITKY FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB**Osoba uplatňující připomínku / námitku:**

Pavel Kantor (vlastník)

Úplné znění připomínky / námitky nebo její věcný obsah:

Vlastník pozemku parc. č. 108/18 v k. ú. Břežany II, který je v navrhovaném územním plánu označen jako vlastník pozemku v ploše Z.BV11, vznesl následující 4 námitky k předmětnému pozemku:

- 1) Pozemek označit jako plochu změny, nýbrž stavu
- 2) Neomezovat maximální kapacitu plochy jedním domem
- 3) Nutnost zachování jednoho parkovacího stání oproti navrhovaným dvěma
- 4) Limit využití prostředí – Ochranné pásmo produktovodu

Návrh rozhodnutí:

Námitce se nevychovuje.

Odůvodnění:

1) Předmětem námitky je neoznačovat dotčený pozemek jako plochu změny, nýbrž stavu.

Odůvodnění vlastníka: na dotčeném pozemku se již nachází stavba RD. V ÚP lze nalézt v intravilánu obce nezastavěné plochy bydlení, označené jako stav, nikoliv změna.

Odůvodnění pořizovatele: Na pozemku se opravdu nachází stavba RD, na kterou bylo vydán souhlas SÚ (S-MUCB 2275/2017/STAV/Ma dne 7. 3. 2017), jež byl naplněn, ovšem to, že stavba stojí, neznamená, že bylo stavebnímu úřadu ohlášeno dokončení stavby, respektive stavba není zkolaudována, zapsána v katastru nemovitostí a není jí přiděleno č.p. - legálně tedy pozemek parc. č. 108/18 dosud není zastavěn. Tento úkon je na vlastníku pozemku. Za ÚP je třeba respektovat stav uvedený v KN jako podklad pro určení zastavěné/nezastavěné plochy. RD bude respektován po učinění kroků vlastníka, kdy bude na příslušný SÚ nahlášeno dokončení stavby a podána žádost o kolaudaci (v souladu s novou legislativou) a stavbě bude přiděleno č.p. - tedy právní stav stavby bude legalizován a dojde k propisu do katastrálních map.

2) Předmětem námitky je neomezovat maximální kapacitu plochy (počet domů) jedním domem. Uvedeno v textové části územního plánu, tabulka na str. č. 5.

Odůvodnění vlastníka: Dotčený pozemek umožňuje umístění druhého domu všemi významnými aspekty:

- a) Dodržení podílu zastavěných ploch. Stávající stavba zabírá méně než 10 % rozlohy dotčeného pozemku. Stanovený podíl zastavěných ploch 35 % tak umožňuje umístění druhého domu.
- b) Územní plán nestanovuje pro dotčený pozemek minimální velikost pozemku.
- c) Odstupové vzdálenosti od okolních staveb umožňují umístění další stavby.
- d) Umístění druhého domu nenaruší hmotu zástavby v lokalitě. Domy v bezprostřední blízkosti dotčeného pozemku jsou hmotově objemnější v řádu více násobků velikosti stávající stavby na dotčeném pozemku.
- e) Charakter stávající zástavby nebude narušen. Na pozemcích srovnatelné velikosti jsou v obci umístěny dva i tři domy, při hlavní silnici či mateřské škole, jedná se tedy oproti dotčenému pozemku o místa více pohledově exponovaná.
- f) Dotčený pozemek disponuje dostatečně širokou příjezdovou komunikací a dostatečným prostorem pro vybudování dvou vjezdů.
- g) Dotčený pozemek disponuje potřebnou technickou infrastrukturou – inženýrskými sítěmi.

Odůvodnění pořizovatele:

Stávající právní legislativa – stavební zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákona, (ani předchozí stavební zákona č. 183/2006 Sb.) neumožňuje umístění více jak jedné stavby hlavní na pozemku určeného pro výstavbu RD. Na pozemek lze bez problémů v souladu s platnou legislativou umístit jednu stavbu hlavní a k ní stavby vedlejší/doplňkové, podmiňující bydlení. Tento aspekt je ÚP respektován a vlastník není nikterak limitován vyjma respektování min podílu zeleně a max podílu celkových ploch k zastavění.

3) Předmětem námitky je k dotčenému pozemku zachování jednoho parkovacího stání oproti navrhovaným dvěma.

Odůvodnění vlastníka: Vlastník dotčeného pozemku a investor stavby vynaložil prostředky a zvolil koncepci umístění stavby s ohledem na předešlý požadavek jednoho parkovacího stání. Nová povinnost dvou parkovacích stání by omezila prostor pro zeleň, uspořádání zahrady a pěstitelské činnosti. Vlastník dotčeného pozemku ani v současné době, ani v minulosti nevlastní/il osobní automobil, natož dva. Doposud nebyly k dotčenému pozemku přiváženy návštěvy ve větším počtu než jeden osobní automobil.

Odůvodnění pořizovatele:

Tato podmínka se týká nové výstavby, stávající povolená stavba (ať zkolaudována či nikoli) se touto podmínkou řídit nemusí. Podmínka 2x par. stání respektuje stávající koeficient, jež stanovuje platná legislativa a zamezuje tak odstavování vozidel na komunikacích a ztížení zásahu IZS a provozu běžných vozidel na obslužných komunikacích.

4.) Předmětem námitky je ve vztahu k dotčenému pozemku navrhovaný limit využití prostředí: Ochranné pásmo produktovodu méně než 300 metrů se souhlasem provozovatele produktovodu. Požaduje se zachování limitu 100 metrů.

Odůvodnění vlastníka: V Odůvodnění Územního plánu Břežany II pro společné projednání ze dne 14. 9. 2020 je stanoven limit využití prostředí: Ochranné pásmo produktovodu 100 metrů. Navrhované rozšíření ochranného pásma není dostatečně zdůvodněno a vlastníku dotčeného pozemku by mohlo představovat nově vzniklé omezení využití zainvestované nemovitosti s nejistou vymahatelností náhrady škod.

Odůvodnění pořizovatele:

Stanoveno stávající právní legislativou – blíže např. zde:

https://www.ceproas.cz/files/userfiles/20240117_pristup_spolecnosti.pdf nelze libovolně měnit dle požadavků vlastníka/vlastníků území.

1.2 Náležitosti podle § 53 odst. 5

Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4:

Z textů uvedených v kapitole 2 vyplývá, že územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, dále v souladu s cíli úkoly územního plánování, v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a dále v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, tj. se stanovisky dotčených orgánů.

5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Soulad se stanovisky dotčených orgánů po společném jednání:

Dotčený orgán	Stanovisko	Vyhodnocení
Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje	Souhlasí s návrhem ÚP Břežany II.	Pořizovatel vzal na vědomí
Ministerstvo průmyslu a obchodu	Souhlasí za podmínky, vypuštění věty, že ÚP nepripouští v lokalitě Vyšehořovice žádnou těžbu nerostných surovin včetně výroku	dle ÚAP 2020 je toto ložisko chráněné; referendum je proti umístění výsypek JV a JZ od lesíka Bělka pod dobývacím prostorem Vyšehořovice - věta byla upravena
Obvodní báňský úřad pro území HMP a kraje Středočeského	citovaný návrh se týká území, které je situováno v části Chráněného ložiskového území Vyšehořovice (pověření této oblasti - organizace Keramost, a.s.)	Pořizovatel vzal na vědomí
ČEPS	zpracovat dvojité vedení 400kV Chodov-Střední Čechy	Bylo zpracováno
Krajská hygienická stanice	souhlasí	Pořizovatel vzal na vědomí
ČEPRO	připomínky ohledně OP	Bylo zpracováno
Krajský úřad Středočeského kraje (KOOS)	ODBOR ŽIV.PROSTŘEDÍ - bez připomínek (zůstává v platnosti stanovisko ze dne 2.10.2019, č.j. 130218/2019/KUSK - kde byl významný vliv vyloučen OCHRANA ZPF - nesouhlasí s plochou VP1, BV8, BV1, BV2, DX1 (s ostatním souhlasí) - přehodnocení ODBOR DOPRAVY - nemá připomínky ODBOR KULTURY - není příslušný	Bylo zpracováno
Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany - odbor ochrany územních zájmů	zpracovat limity a zájmy MO, a do graf. části zpracovat "Celé správní území je zájmovým územím MO z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb."	Bylo zpracováno
Přehodnocení stanoviska ZPF KÚSK	VP1 - nebude veřejné prostranství, bude to trvalý travní porost; BV8 - plocha bydlení pro 24RD; BV1 - je z návrhu vyřazena; BV2 - plocha bydlení; DX1 - cyklostezka již zkolaudovaná	Kladné přehodnocení

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odstavce 5 Stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vlivů na životní prostředí se nezpracovává, nebylo v zadání požadováno. Z těchto důvodů nebylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 (tj. stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivu na životní prostředí) vydáno.

BŘEZEN 2025

Název dokumentace:

ÚZEMNÍ PLÁN BŘEŽANY II

Druh dokumentace:

ÚZEMNÍ PLÁN

Fáze zpracování:

VYDÁNÍ

Řešené území:

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BŘEŽANY II (č. 614955)

Datum:

19.3.2025

Objednatel:

OBEC BŘEŽANY II

Břežany II 63

282 01 Český Brod

IČO: 00235288

Pořizovatel:

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÝ BROD

Odbor výstavby a územního plánování

náměstí Husovo 70

282 01 Český Brod

Odpovědný projektant:



ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK

autorizovaný urbanista

Jiráskova 981

251 64 Mnichovice

IČO: 75224569