

PŘÍLOHA Č. 3 OOP

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK PODANÝCH K NÁVRHU ÚP KONOJEDY

05/2018

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

**ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK PODANÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KONOJEDY
PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ KONANÉM DNE 11. 10. 2017**

ZKRATKY:

ÚP	územní plán
k. ú.	katastrální území
č. p.	číslo pozemku
ev. č.	evidenční číslo
K.	Konojedy
n	námitka
p	připomínka
RD	rodinný dům
VP	veřejné projednání
ŽP	životní prostředí
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
OP	ochranné pásmo
PHO	pásmo hygienické ochrany
ÚPD	územně plánovací dokumentace
KÚSK	Krajský úřad Středočeského kraje
MÚ	Městský úřad
ÚŘ	územní řízení
LBK	lokální biokoridor
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
SZ	stavební zákon
VKP	významný krajinný prvek
PAASK	Politika architektury a stavební kultury
ČR	Česká republika
ONV	okresní národní výbor

POZNÁMKA:

Ke společnému jednání o návrhu územního plánu Konojedy dle § 50 SZ, konanému dne 15. 11. 2016, nebyly uplatněny žádné připomínky ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení návrhu ÚP veřejnou vyhláškou.

Č.	EV. Č.	JMÉNO	Č. P.	K. Ú.	STRUČNÝ OBSAH	VYHODNOCENÍ
1	71092 n	Božena Boháčková Jaroslava Pavlová	915	K.	<p>Námítka č. 1: Nesouhlas se zařazením parcely 915 do plochy PZ (plochy zemědělské), požadavek k zařazení do zastavitelných ploch, plochy BV (plochy smíšené obytné, bydlení venkovské). Odůvodnění: Požadujeme zařazení k výstavbě, protože je k pozemku zajištěn přístup po místní komunikaci ze severu, z východu se předpokládá zřízení nové cesty. Pozemek navazuje na zastavitelné plochy podle současně platného ÚPO. Sousední pozemek je již oplocen, s vybudovanou studnou.</p>	<p>Námítce se nevyhovuje. Odůvodnění: Dotčený pozemek je vymezen v nezastavěném území v ploše PZ (plochy zemědělské). Tento pozemek byl v původním ÚP zařazen v nezastavěném území v ploše zahrady, sady, louky, veřejná zeleň. Pozemek nebyl zařazen k zástavbě, protože nenavazuje na zastavěné území ani na zastavitelné plochy obce. * Sousední severně umístěné části pozemků 922/1, 922/2 a 916/1 ze zrušené lokality BV7, dle původního ÚP a dle návrhu nového ÚP ke společnému jednání navržené pro bydlení, byly na základě stanoviska Krajského úřadu k návrhu ÚP Konojedy ze dne 16. 6. 2018, č. j.: 075934/2017/KUSK, vypuštěny ze zastavitelných ploch z důvodu nesouladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací: "<i>Republikové priority uvedené v Politice územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace ukládají zajistit ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporného v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie. V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace (ZÚR) je stanoveno vyvážené a efektivní využívání území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel. V návrhu jsou vymezeny zastavitelné plochy nevhodně vybíhající do krajiny a nenavazující na stávající kompaktní zástavbu obce (BV7 a BV8).</i>" Krajský úřad na svém stanovisku trval i při následném jednání za účasti obce a projektanta o znovuzařazení lokality BV7 do zastavitelných ploch, které proběhlo dne 8. 1. 2018, a možnost výstavby na pozemcích 922/1, 922/2 a 916/1 nepovolil, s uvedením těchto argumentů, uvedených v zápisu z jednání: "<i>1. Návrh na ponechání této lokality v zastavitelných plochách není v souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR StČK); 2. Nejedná se o odůvodnitelný rozvoj; 3. Stále jsou v obci dostatečné rozvojové plochy – i po vyjmutí lokality BV7; 4. Redukují se nejméně vhodné plochy k zastavění tj takové, které vybíhají do krajiny, nachází se v okrajových oblastech</i>". Dotčený pozemek se nachází ve větší vzdálenosti od kompaktní zástavby obce než původní lokalita BV7, výstavba na něm není umožněna z důvodů výše uvedených ve stanovisku Krajského úřadu. *</p> <p>* Ochrana nezastavěného území a volné krajiny vyplývá z PÚR ČR (bod 19) a ZÚR SK (bod 06, 07) - nadřazené ÚPD pro ÚP, z cílů a úkolů územního plánování stanovenými stavebním zákonem (§ 18 odst. 4 SZ) a z PAASK ČR (cíl 1.3). Ponechání dotčeného pozemku v nezastavěném území je v souladu se SZ, PÚR ČR a ZÚR SK; jeho navržení pro zastavění by bylo v rozporu s uvedenými dokumenty, závaznými pro ÚP. * Zařazením dotčeného pozemku do zastavitelných ploch by docházelo k zabírání volné krajiny pro výstavbu mimo historickou urbanistickou strukturu sídla a byly by zakládány nové rozvojové lokality, což by bylo v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce stanovenou územním plánem, kde jsou uvedeny hlavní zásady koncepce rozvoje řešeného území: "<i>důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby sídla novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení</i>" a s urbanistickou koncepcí nového ÚP: "<i>V nezastavěném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšování rozsah stávajících samot.</i>" * Obec má dostatek volných ploch k zastavění v urbanisticky vhodnějších lokalitách (blíže k centru obce, nevybíhajících do volné krajiny, navazujících na původní zástavbu obce, v zastavěném území, lokalit doplňujících ucelenou urbanistickou kompozici), není ve veřejném zájmu další rozšiřování zástavby do volné krajiny. * Dotčený pozemek se nachází v blízkosti vodních zdrojů, uvnitř jejich OP, vymezením pro bydlení by mohlo dojít ke snížení kvality vodních zdrojů. Stanovení ochranných pásem vodních zdrojů je vždy veřejným zájmem dle § 30 odst. 1 vodního zákona. * U dotčeného pozemku převažuje veřejný zájem na ochraně volné krajiny, historické urbanistické struktury sídla a kvality vodních zdrojů nad zájmem soukromým využít pozemek pro bydlení, proto je tento pozemek ponechán v nezastavěném území. *</p>

2	72104 n	Jaromír Strejček Helena Strejčková	922/1	K.	<p>Námítka č. 2: Požadujeme poz. 922/1 ponechat v zastavitelných plochách - v ploše pro bydlení. V platném ÚP je poz. zařazen pro bydlení. K poz. je přivedena elektřina, vede k němu komunikace s přípravou pro veřejné osvětlení. Poz. dle současného ÚPO navazuje na zastavěné území. Odůvodnění: Nesouhlasíme s omezením ze strany lesa, protože poz. byl zastavitelný dříve, než byl zřízen les.</p>	<p>Námítce se nevyhovuje. Odůvodnění: Dotčený pozemek je vymezen v nezastavěném území v ploše PZ (plochy zemědělské). Část tohoto pozemku byla v původním ÚP obce Konojedy zařazena v návrhu zóny venkovské zástavby a východní část pozemku v nezastavěném území v ploše orná půda. V návrhu ÚP ke společnému jednání, konanému dne 15. 11. 2016, byla západní část dotčeného pozemku navržena jako součást zastavitelné plochy BV7 (plochy smíšené obytné, bydlení venkovské). * Celá lokalita BV7 včetně dotčeného pozemku byla vypuštěna ze zastavitelných ploch na základě stanoviska Krajského úřadu k návrhu ÚP Konojedy ze dne 16. 6. 2018, č. j.: 075934/2017/KUSK, z důvodu nesouladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací: "Republikové priority uvedené v Politice územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace ukládají zajistit ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporného v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie. V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace (ZÚR) je stanoveno vyvážené a efektivní využívání území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel. V návrhu jsou vymezeny zastavitelné plochy nevhodně vybihající do krajiny a nenavazující na stávající kompaktní zástavbu obce (BV7 a BV8)." Krajský úřad na svém stanovisku trval i při následném jednání za účasti obce a projektanta o znovuzařazení lokality BV7 do zastavitelných ploch, které proběhlo dne 8. 1. 2018, a možnost výstavby na pozemcích 922/1, 922/2 a 916/1 nepovolil, s uvedením těchto argumentů, uvedených v zápisu z jednání: "1. Návrh na ponechání této lokality v zastavitelných plochách není v souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR StčK); 2. Nejedná se o odůvodnitelný rozvoj; 3. Stále jsou v obci dostatečné rozvojové plochy – i po vyjmutí lokality BV7; 4. Redukují se nejméně vhodné plochy k zastavění tj takové, které vybihají do krajiny, nachází se v okrajových oblastech". * Dotčený pozemek není určen k zastavění, omezení výstavby ze strany lesa se ho již nedotýká.</p>
3	72105 n	Jaromír Strejček	1209	K.	<p>Námítka č. 3: Požadujeme zařazení pozemku 1209 pro výstavbu. Poz. navazuje na zastavěné území, kde se nacházejí rod. domy. Na pozemek je přivedena elektřina, k pozemku vede komunikace. V případě nezařazení pozemku pro výstavbu požadujeme pozemek zařadit do plochy PZp, s využitím pro sady a zahrady, s možností oplocení. Odůvodnění: Vlastníci jsou původní obyvatelé obce a mají zájem zajistit bydlení pro své děti. Pozemek je veden jako trvalý travní porost.</p>	<p>Námítce se nevyhovuje. Odůvodnění: Pozemek není zařazen pro zástavbu ani není určen jako oplotitelný, je ponechán v ploše PZ (plochy zemědělské). * Pozemek navazuje na malou odloučenou lokalitu Klíče mimo původní sídlo. Tuto lokalitu není vhodné rozšiřovat jak z hlediska urbanistického a z hlediska krajinného rázu, tak z hlediska ekonomického (vyšší náklady na zajištění a provoz veřejné infrastruktury). Dotčený pozemek by vybihál do krajiny mimo kompaktní zástavbu. V původním ÚP pozemek nebyl zastavitelný. Přivedení elektřiny na pozemek v nezastavěném území není důvodem k jeho zařazení pro výstavbu. * Obec má dostatek volných ploch k zastavění v urbanisticky vhodnějších lokalitách (blíže k centru obce, navazujících na původní zástavbu obce, v zastavěném území, lokalit doplňujících ucelenou urbanistickou kompozici), není ve veřejném zájmu další rozšiřování zástavby do volné krajiny. *</p> <p>Zahrnutí dotčeného pozemku pro zástavbu by nebylo v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle SZ, s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území PÚR ČR a s nadřazenou ÚPD ZÚR SK, protože by docházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny v nezastavěném území, přestože má obec dostatek rozvojových ploch na vhodnějších lokalitách. Dle § 18 odst. 4 SZ "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území." PÚR ČR (19) požaduje "Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestavby revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území..." a dle ZÚR SK (07) je třeba se soustředit na "vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině...". * Ponechání pozemku v nezastavěném území odpovídá cílům Politiky architektury a stavební kultury ČR, jejíž vizí je zlepšení života lidí zvyšováním kvality prostředí, s nutností komplexního vnímání prostředí a ekonomické udržitelnosti prostorového uspořádání sídel: "Minimalizovat nepřiměřené a nevhodné rozrůstání sídel do okolní krajiny. Zajistit důsledné využívání zastavěného území prostřednictvím cílené revitalizace opuštěných a zanedbaných zastavěných ploch, ale i jednotlivých nevyužívaných staveb." Ponechání dotčeného pozemku v nezastavěném území je v souladu se SZ, PÚR ČR a ZÚR SK, závaznými pro ÚP. *</p>

					<p>Zařazením dotčeného pozemku do zastavitelných ploch by docházelo k zabírání volné krajiny pro výstavbu mimo historickou urbanistickou strukturu sídla a byl by zvětšován rozsah stávajících samot, což by bylo v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce stanovenou územním plánem, kde jsou uvedeny hlavní zásady koncepce rozvoje řešeného území: "<i>důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby sídla novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení</i>" a s urbanistickou koncepcí nového ÚP: "<i>V nezastavitelném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšován rozsah stávajících samot.</i>" . *</p> <p>Nezařazení dotčeného pozemku pro výstavbu je v souladu se stanoviskem MÚ Řičany, odboru životního prostředí, k návrhu ÚP Konojed ze dne 15. 12. 2016, č. j.: 57299/2016-MURI/OŽP/00354, kde u plochy PH1, navazující na lokalitu Klíče, orgán ochrany přírody a krajiny souhlasil s jejím zařazením do nezastavěného území a poukázal na nevhodnost výstavby v lokalitě Klíče, umístěné bez návaznosti na jádro obce, z důvodu negativního ovlivnění krajinného rázu: "<i>Plocha PH1 - plochy veřejných prostranství lokality "Klíče" souhlasíme. Původní vymezení do volné krajiny bez návaznosti na jádro obce je zde zcela nevhodné k výstavbě rodinných nebo bytových domů. Případnou zástavbou plochy by došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu. Satelitní výstavba, jak je tento typ novodobé výstavby nazýváán, je naprosto cizorodým prvkem v krajině.</i>" Vymezení dotčeného pozemku pro výstavbu by neodpovídalo smyslu výše uvedeného stanoviska dotčeného orgánu. * Dotčený pozemek navazuje na lokalitu Klíče, její rozšiřování vybiháním zástavby do volné krajiny by negativně ovlivnilo krajinný ráz.</p> <p>Pozemek nebyl zařazen do plochy PZp (plochy zemědělské oplotitelné), aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu, k omezování migrace organismů a prostupnosti krajiny. Prostupnost krajiny patří mezi priority ZÚR SK (07), dle kterých je třeba se soustředit na: "<i>dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejně zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;</i>". V novém ÚP jsou plochy PZp vymezeny na pozemcích již oplocených, v plochách dle ÚAP označených jako zastavěné území, dle původního ÚP v plochách zahrad, plochách zastavěných nebo určených k zastavění. V jiných případech nejsou nově plochy PZp vymežovány. * Na dotčeném pozemku (v ploše PZ - plochy zemědělské) je možné oplocení ohradníky nebo dřevěnými bradly, v souladu se stanoviskem MÚ Řičany, odboru životního prostředí, k návrhu ÚP Konojed ze dne 15. 12. 2016, č. j.: 57299/2016-MURI/OŽP/00354, ve kterém orgán ochrany přírody a krajiny požadoval: "<i>doplnit v plochách PZ-PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ oplocování volné krajiny zemědělské půdy a TTP. Oplocení z důvodu zajištění prostupnosti krajiny a ochrany krajinného rázu (§ 12 zákona) požadujeme stanovit pouze pomocí ohradníků nebo dřevěnými bradly.</i>" * U dotčeného pozemku převažuje veřejný zájem na ochraně volné krajiny, historické urbanistické struktury sídla, krajinného rázu a prostupnosti krajiny nad zájmem soukromým využít pozemek pro bydlení, s možností oplocení, proto je tento pozemek ponechán v nezastavěném území s možností oplocení pouze ohradníky nebo dřevěnými bradly.</p>
4	76568 n	Jaromír Strejček	1209	K.	<p>Námítka č. 4: Požadujeme zařazení pozemku 1209 pro výstavbu rod. domu. Pozemek navazuje na zastavěné území, kde se nacházejí rod. domy. Na pozemek je přivedena elektřina, k pozemku vede komunikace. Tento pozemek je čistý. O zařazení žádáme několikrát. Odůvodnění: Vlastníci jsou již čtvrtou generací a mají zájem zajistit bydlení pro své dospělé děti. Pozemek je veden jako travní porost. Proto nesouhlasíme s nov. územ. plánem.</p> <p>Námítce se nevyhovuje. Odůvodnění: Pozemek není zařazen pro zástavbu, je ponechán v ploše PZ (plochy zemědělské). * Pozemek navazuje na malou odloučenou lokalitu Klíče mimo původní sídlo. Tuto lokalitu není vhodné rozšiřovat jak z hlediska urbanistického a z hlediska krajinného rázu, tak z hlediska ekonomického (vyšší náklady na zajištění a provoz veřejné infrastruktury). Dotčený pozemek by vybihal do krajiny mimo kompaktní zástavbu. V původním ÚP pozemek nebyl zastavitelný. Přivedení elektřiny na pozemek v nezastavěném území není důvodem k jeho zařazení pro výstavbu. * Obec má dostatek volných ploch k zastavění v urbanisticky vhodnějších lokalitách (blíže k centru obce, navazujících na původní zástavbu obce, v zastavěném území, lokalit doplňujících ucelenou urbanistickou kompozici), není ve veřejném zájmu další rozšiřování zástavby do volné krajiny. *</p>

					<p>Zahrnutí dotčeného pozemku pro zástavbu by nebylo v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle SZ, s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území PÚR ČR a s nadřazenou ÚPD ZÚR SK, protože by docházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny v nezastavěném území, přestože má obec dostatek rozvojových ploch na vhodnějších lokalitách. Dle § 18 odst. 4 SZ "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území." PÚR ČR (19) požaduje "Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území..." a dle ZÚR SK (07) je třeba se soustředit na "vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině..". * Ponechání pozemku v nezastavěném území odpovídá cílům Politiky architektury a stavební kultury ČR, jejíž vizí je zlepšení života lidí zvyšováním kvality prostředí, s nutností komplexního vnímání prostředí a ekonomické udržitelnosti prostorového uspořádání sídel: "Minimalizovat nepřiměřené a nevhodné rozrůstání sídel do okolní krajiny. Zajistit důsledné využívání zastavěného území prostřednictvím cílené revitalizace opuštěných a zanedbaných zastavěných ploch, ale i jednotlivých nevyužívaných staveb." Ponechání dotčeného pozemku v nezastavěném území je v souladu se SZ, PÚR ČR a ZÚR SK, závaznými pro ÚP. *</p> <p>Zařazením dotčeného pozemku do zastavitelných ploch by docházelo k zabírání volné krajiny pro výstavbu mimo historickou urbanistickou strukturu sídla a byl by zvětšován rozsah stávajících samot, což by bylo v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce stanovenou územním plánem, kde jsou uvedeny hlavní zásady koncepce rozvoje řešeného území: "<i>důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby sídla novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení</i>" a s urbanistickou koncepcí nového ÚP: "<i>V nezastavitelném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšován rozsah stávajících samot.</i>". *</p> <p>Nezařazení dotčeného pozemku pro výstavbu je v souladu se stanoviskem MÚ Říčany, odboru životního prostředí, k návrhu ÚP Konojed ze dne 15. 12. 2016, č. j.: 57299/2016-MURI/OŽP/00354, kde u plochy PH1, navazující na lokalitu Klíče, orgán ochrany přírody a krajiny souhlasil s jejím zařazením do nezastavěného území a poukázal na nevhodnost výstavby v lokalitě Klíče, umístěné bez návaznosti na jádro obce, z důvodu negativního ovlivnění krajinného rázu: "<i>Plocha PH1 - plochy veřejných prostranství lokality "Klíče" souhlasíme. Původní vymezení do volné krajiny bez návaznosti na jádro obce je zde zcela nevhodné k výstavbě rodinných nebo bytových domů. Případnou zástavbou plochy by došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu. Satelitní výstavba, jak je tento typ novodobé výstavby nazývá, je naprosto cizorodým prvkem v krajině.</i>" Vymezení dotčeného pozemku pro výstavbu by neodpovídalo smyslu výše uvedeného stanoviska dotčeného orgánu. * Dotčený pozemek navazuje na lokalitu Klíče, její rozšiřování vybiháním zástavby do volné krajiny by negativně ovlivnilo krajinný ráz. *</p> <p>U dotčeného pozemku převažuje veřejný zájem na ochraně volné krajiny, historické urbanistické struktury sídla, krajinného rázu a prostupnosti krajiny nad zájmem soukromým využití pozemek pro bydlení, proto je tento pozemek ponechán v nezastavěném území s možností oplocení pouze ohradníky nebo dřevěnými bradly.</p>
--	--	--	--	--	---

5	77253 n	Ing. Pavel Urban	1220 1205	K.	<p>Námítka č. 5/1: Navazuji na svoji žádost z 26. 9. 2013 a z 30. 6. 2015, které jsem předal na obecním úřadě v Konojedech a ke kterým jsem neobdržel dodnes žádné stanovisko. Žádám tímto o zařazení pozemku KN 1220 a KN 1205 v k. ú. Konojedy do ÚP Konojed pro účely zemědělsko bytové výstavby venkovského charakteru k výstavbě maximálně jednoho obytného rodinného domu na každém pozemku a třech hospodářských budov s velikostí max. 200 m² pro chov domácích zvířat. V současné době je celé území v neudržovaném stavu a šíří se z něho plevelné rostliny na ostatní zemědělskou půdu. Výstavba jedné řady rodinných domků se zahradou by celé území podél horní části silnice ke Klíčům zkulturnila. V současné době se již v této lokalitě nachází podél druhé strany silnice obytná zástavba. * Nový ÚP vůbec nepočítá s rozvojem soukromého hospodaření a neobsahuje žádné plochy, které by to umožňovaly, kromě areálu bývalého JZD, který je ale v soukromých rukou. Vlastním v Konojedech více jak 10 ha orné půdy a dalších 43 ha mám v pronájmu.</p> <p>Na všech pozemcích hospodařím vlastními silami a tradičním způsobem na rozdíl od velkého družstva, které obhospodařuje skoro celé území kolem Konojed. ÚP hovoří o nutnosti dělit velké půdní celky na menší, bránit půdu proti erozi, ale prakticky nenabízí žádné řešení. Tím řešením by byla podpora menších zemědělců. A ti bez potřebného zařazení lokality do ÚP nemohou plně rozvíjet své podnikání. Stejný případ se stejným architektem jsem řešil již v Kostelci n. Č. l., kde mi dal Nejvyšší správní soud za pravdu poté, co moje argumenty nebyly pořizovatelem ÚP vyslyšeny. Dokonce Nejvyšší správní soud napsal, cituji: "Nejenže je územní plán ve výsledku v rozporu se stanoviskem orgánu ochrany přírody a krajiny, které je pro něj závazným podkladem, popsáný netransparentní postup orgánů veřejné správy při pořizování územního plánu je v rozporu rovněž se základními zásadami činnosti veřejné správy i se zákonnou úpravou procesu přijímání územního plánu". * Nerad bych proto, aby územní plán Konojed dopadnul stejným způsobem, když ho zpracovává ten samý architekt. *</p>	<p>Námítce se nevyhovuje. Odůvodnění: Pozemky 1220 a 1205 nebyly zařazeny pro účely zemědělsko bytové výstavby, jsou ponechány v ploše PZ (plochy zemědělské). Pozemky se nacházejí v blízkosti malé odloučené lokality Klíče mimo původní sídlo. Tuto lokalitu není vhodné rozšiřovat jak z hlediska urbanistického a z hlediska krajinného rázu, tak z hlediska ekonomického (vyšší náklady na zajištění a provoz veřejné infrastruktury). Dotčené pozemky jsou umístěny ve volné krajině mimo kompaktní zástavbu sídla. V původním ÚP obce pozemky nebyly zastavitelné. * Obec má dostatek volných ploch k zastavění v urbanisticky vhodnějších lokalitách (blíže k centru obce, navazujících na původní zástavbu obce, v zastavěném území, lokalit doplňujících ucelenou urbanistickou kompozici) a vymezené plochy pro zemědělské hospodaření, není ve veřejném zájmu další rozšiřování zástavby do volné krajiny.</p> <p>* ÚP stanovuje koncepci rozvoje území, ale nezajišťuje údržbu území. Omezovat výskyt a šíření plevelů je povinností vlastníků pozemků (příp. osob, které je užívají) dle § 3 zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči. Na dotčených pozemcích 1220 a 1205 se nachází obdělávaná zemědělská půda bez patrného výskytu náletových rostlin, oba pozemky jsou součástí větších obhospodařovaných ploch polí. Na pozemcích podél komunikace jižně od poz. 1220 je navržen ÚSES - přírodě blízký ekosystém. Přírodní charakter prvku ÚSES má ekologicky vyšší hodnotu než upravená zahrada s RD. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem dle § 4 odst. 1 zák. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Pozemky "v neudržovaném stavu", nacházející se jižně od poz. 1220, byly dle původního ÚP zastavitelné od r. 2005 do vydání nového ÚP, vymezení pro zástavbu v ÚP obce ale jejich údržbu a "zkulturnění" nezajistilo. *</p> <p>Soukromé zemědělské hospodaření je možné i dle nového ÚP. Plochy pro zemědělské hospodaření (ZH) se nacházejí v SV části pozemku. V plochách PZ (plochy zemědělské) jsou přípustné přístřešky pro letní pastvu zvířat, oplocení pomocí bradel nebo el. ohradníků. Bydlení zemědělců je možné v rámci navržených ploch smíšených obytných - bydlení venkovské (BV). Na pozemcích ploch BV je možné umístit stavby pro zemědělství coby stavby doplňkové k bydlení. Zemědělské hospodaření je možné v navazujících plochách PZ (pastviny, pěstování plodin apod.). Mezi přípustné funkční využití plochy PZ patří dle reuogulativy ÚP: "<i>lehké odstranitelné seníky a přístřešky pro letní pastvu dobytka s výškovým omezením do 3 m a s max. zastavěnou plochou do 25 m² – bude se jednat pouze o drobné stavby, sloužící pro ustájení zvířat.</i>". * Dělit velké půdní celky na menší je umožněno. Výstavbou RD a zemědělských objektů na dotčených pozemcích by nebyla zajištěna obrana proti erozi půdy, došlo by ke snížení podílu nezpevněných ploch na úkor ploch zpevněných. * V obci Konojedy, jak je patrné z historických map z 19. st. i ze způsobu parcelace sídla, jsou obvykle obytné budovy orientovány k veřejnému prostranství, za nimi jsou umístěny hospodářské objekty s navazující zahradou, sady a polnostmi, dohromady tvoří celistvou strukturu zástavby, obklopenou volnou krajinou. Z kompaktní struktury zástavby plynou výhody nižších nákladů na vybudování a provoz veřejné infrastruktury a vyšší bezpečnosti obyvatel a jejich majetku. Zařazení dotčených pozemků pro výstavbu by vytvářelo nové izolované lokality na území obce, a narušilo by historickou urbanistickou strukturu sídla. *</p> <p>Poz. 1220 se nachází uvnitř OP vodních zdrojů, zemědělské využití pro chov domácích zvířat zde není přípustné z důvodu možného znečištění vodních zdrojů. OP (PHO) vodních zdrojů bylo stanoveno dne 20. 11. 1982 rozhodnutím odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV. Dle tohoto rozhodnutí je na území vnitřní části II. stupně PHO zakázáno: "<i>i) pastva zvířat,... k) velkokapacitní stavby pro skot, prasata, drůbežárny,... l) agrotechnické podniky, mechanizační střediska...</i>". Stanovení ochranných pásem vodních zdrojů je vždy veřejným zájmem dle § 30 odst. 1 vodního zákona. * Poz. 1205 je umístěn zcela mimo zástavbu ve volné krajině, bez vybudované technické a dopravní infrastruktury. Na poz. 1205 byly provedeny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorace), zástavba by tuto půdu a investice do ní znehodnotila. *</p>
---	------------	------------------	--------------	----	--	--

					<p>Ochrana nezastavěného území a volné krajiny vyplývá z PÚR ČR (bod 19) a ZÚR SK (bod 06, 07) - nadřazené ÚPD pro ÚP, z cílů a úkolů územního plánování stanovenými stavebním zákonem (§ 18 odst. 4 SZ) a z PAASK ČR (cíl 1.3). Ponechání dotčených pozemků v nezastavěném území je v souladu se SZ, PÚR ČR a ZÚR SK; jejich navržení pro zastavění bylo v rozporu s uvedenými dokumenty, závaznými pro ÚP. * Zařazením dotčených pozemků do zastavitelných ploch by docházelo k zabírání volné krajiny pro výstavbu mimo historickou urbanistickou strukturu sídla a byly by zakládány nové samoty a zvětšování rozsah samot stávajících, což by bylo v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce stanovenou územním plánem, kde jsou uvedeny hlavní zásady koncepce rozvoje řešeného území: "důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby sídla novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení" a s urbanistickou koncepcí nového ÚP: "V nezastavěném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšování rozsah stávajících samot. " *</p> <p>Vymezení dotčených pozemků pro výstavbu by vytvořilo nové samoty a odloučené lokality bez návaznosti na zastavěná území a mimo urbanistickou strukturu historického sídla a vymezilo by plochy pro zástavbu většího rozsahu nesouvisející s volnočasovými aktivitami nebo sportovním využitím, což by bylo v rozporu se zadáním ÚP, kde je v části A.4. Požadavky na urbanistickou koncepci požadováno: "Při prostorovém uspořádání nové zástavby vycházet z urbanistické struktury historického sídla v návaznosti na terénní konfiguraci přilehlého území. Využití lokality Ke Klíčům bude provedeno za účelem volnočasových aktivit, sportu, rekreace apod. V rámci těchto ploch ÚP prověřit jako přípustné využití pouze občanskou vybavenost v malém rozsahu, která by s těmito aktivitami přímo souvisela. Nebude zde navrhována plocha pro bydlení, žádná výstavba většího rozsahu nebo zástavba, které by nesouvisela s volnočasovými aktivitami nebo sportovním využitím. Již postavené stávající rodinné domy v této lokalitě budou zahrnuty do zastavěného území s funkčním využitím bydlení. ", a dále "V celém řešeném území nebude navrhována solitérní zástavba objektů nebo samostatných lokalit bez návaznosti na již zastavěné území. " a v části A.6 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny: "Volná krajina bude zachována, nebudou zde vytvářena nová sídla, sídelní lokality a samoty ani lokality rekreační zástavby. " *</p> <p>Nezařazení dotčených pozemků pro výstavbu je v souladu se stanoviskem MÚ Řičany, odboru životního prostředí, k návrhu ÚP Konojed ze dne 15. 12. 2016, č. j.: 57299/2016-MURI/OŽP/00354, kde u plochy PH1, sousedící s dotčenými pozemky, orgán ochrany přírody a krajiny souhlasil s vymezením jako plochy veřejných prostranství a poukázal na nevhodnost lokality pro výstavbu z důvodu negativního ovlivnění krajinného rázu: "Plocha PH1 - plochy veřejných prostranství lokality "Klíče" souhlasíme. Původní vymezení do volné krajiny bez návaznosti na jádro obce je zde zcela nevhodné k výstavbě rodinných nebo bytových domů. Případnou zástavbou plochy by došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu. Satelitní výstavba, jak je tento typ novodobé výstavby nazývá, je naprosto cizorodým prvkem v krajině." Zařazení dotčených pozemků pro výstavbu by bylo v rozporu s výše uvedeným stanoviskem dotčeného orgánu, protože by bylo vymezeno zastavitelné území do volné krajiny bez návaznosti na jádro obce.</p> <p>V případě Kostelce n. Č. I. soud zrušil opatření obecné povahy ÚP Kostelec n. Č. I. v části týkající se dvou pozemků z důvodu nedostatečného odůvodnění nevyhovění námítky vlastníka s odkazem na chybně pojaté stanovisko a byla zrušena část textu týkající se nadbytečného požadavku pro lokalitu vlastníka na vyjádření Krajského úřadu z hlediska posuzování vlivů záměrů na ŽP (EIA), který vycházel z existujícího požadavku dotčeného orgánu pro obdobnou plochu. Město Kostelec n. Č. I. se namítajícímu snažilo vyjít vstříc a umožnilo podmínky pro rozvoj soukromého zemědělství na jeho pozemcích nad obvyklý rámec, nevyhovělo pouze v malé části požadavků namítajícího. * U dotčených pozemků převažuje veřejný zájem na ochraně volné krajiny, tradiční urbanistické struktury sídla, krajinného rázu, kvality vodních zdrojů a úrodnosti půdy nad zájemem soukromým využití pozemky pro zemědělsko bytovou výstavbu, proto jsou tyto pozemky ponechány v nezastavěném území. *</p>
--	--	--	--	--	---

			231	K.	Námítka č. 5/2: Žádám o zařazení pozemku KN 231 (Hačka) pro možnou výstavbu rybníka.	Námítce se nevyhovuje. Odůvodnění: Pozemek 231 zůstává vymezen jako plocha PP (plochy přírodní). Při jednání o možnostech vymezení dotčeného pozemku jako plochy PV (plochy vodní a vodohospodářské) na základě rozeslaného návrhu rozhodnutí o námítkách dotčeným orgánům a krajskému úřadu a na základě stanoviska příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny (č. j. 019619/2018/KÚSK, ze dne 19. 2. 2018) vplynulo, že se dle údajů zjištěných v nálezové databázi AOPK ČR v řešeném území ÚP Konojedy, zejména pak v lokalitě navrhované plochy PV1, vyskytuje křepelka polní, silně ohrožený druh. Na základě tohoto zjištění byl dotčený pozemek zařazen zpět mezi plochy přírodní (PP), aby nebyla ohrožena lokalita výskytu silně ohroženého druhu výstavbou nové vodní plochy. * V této ploše PP mezi podmíněně přípustné funkční využití patří úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona. * Veřejný zájem ochrany lokality výskytu silně ohroženého druhu převažuje nad zájmem soukromým výstavby nové vodní plochy. Na dotčeném pozemku je možná realizace prvků v souladu s funkčním využitím pro plochy přírodní při dodržení podmínek pro danou plochu.
			1353	K.	Námítka č. 5/3: Žádám o rozšíření plochy BV1 i na pozemek KN 1353 pro výstavbu jednoho obytného domu. * Všechny lokality příkládám zakreslené do KM.	Námítce se nevyhovuje. Odůvodnění: Pozemek 1353 je ponechán v ploše PZ (plocha zemědělská), protože obec má dostatek zastavitelných ploch pro bydlení. K dotčenému pozemku nevede žádná přístupová cesta a není k němu přivedena technická infrastruktura. * V původním ÚP byl pozemek zařazen v nezastavěném území, v ploše orná půda. * Zařazením pozemku pro výstavbu by docházelo k rozšiřování zástavby do nezastavěného území a do volné krajiny. * Obec má dostatek volných ploch k zastavění, není ve veřejném zájmu další rozšiřování zástavby do volné krajiny. * Ochrana nezastavěného území a volné krajiny vyplývá z PÚR ČR (bod 19) a ZÚR SK (bod 06, 07) - nadřazené ÚPD pro ÚP, z cílů a úkolů územního plánování stanovenými stavebním zákonem (§ 18 odst. 4 SZ) a z PAASK ČR (cíl 1.3). Ponechání dotčených pozemků v nezastavěném území je v souladu se SZ, PÚR ČR a ZÚR SK; jejich navržení pro zastavění by bylo v rozporu s uvedenými dokumenty, závaznými pro ÚP. *
6	77419 n	Jiří Klimeš	916/1	K.	Námítka č. 6: Námítka vlastníka proti návrhu ÚP Konojedy. Odůvodnění: Uvedený pozemek je zastavitelný a novým územním plánem je vyjmut ze zastavitelného území. Pro zemědělské využití je zcela nevhodný, je značně svažité a pro dnešní zemědělské stroje nedostupný. Pozemek je připravený pro stavbu rodinného domu, je plně zainvestovaný. 1. Je zde zavedeno veřejné osvětlení na hranici mého pozemku. 2. Část pozemku (200 m2) je trvale odňata ze zemědělského půdního fondu pro stavbu rod. domku. 3. Na výše uvedeném pozemku mám vybudovanou přípojku elektřiny. 4. Mám zde vybudovaný vodovod. 5. Pozemek je celý oplocen. 6. Pozemek přímo navazuje na venkovskou zástavbu. 7. Mám kladné vyjádření všech dotčených orgánů pro stavbu rod. domku.	Námítce se nevyhovuje. Odůvodnění: Dotčený pozemek je vymezen v nezastavěném území v ploše PZp (plochy zemědělské oplotitelné). Část tohoto pozemku byla v původním ÚP obce Konojedy zařazena v návrhu zóny venkovské zástavby a východní část pozemku v nezastavěném území v ploše orná půda. V návrhu ÚP ke společnému jednání, konanému dne 15. 11. 2016, byla západní část dotčeného pozemku navržena jako součást zastavitelné plochy BV7 (plochy smíšené obytné, bydlení venkovské). * Celá lokalita BV7 včetně dotčeného pozemku byla vypuštěna ze zastavitelných ploch na základě stanoviska Krajského úřadu k návrhu ÚP Konojedy ze dne 16. 6. 2018, č. j.: 075934/2017/KUSK, z důvodu nesouladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací: " <i>Republikové priority uvedené v Politice územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace ukládají zajistit ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporného v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energii. V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace (ZÚR) je stanoveno vyvážené a efektivní využívání území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel. V návrhu jsou vymezeny zastavitelné plochy nevhodně vybíhající do krajiny a nenavazující na stávající kompaktní zástavbu obce (BV7 a BV8).</i> " Krajský úřad na svém stanovisku trval i při následném jednání za účasti obce a projektanta o znovařazení lokality BV7 do zastavitelných ploch, které proběhlo dne 8. 1. 2018, a možnost výstavby na pozemcích 922/1, 922/2 a 916/1 nepovolil, s uvedením těchto argumentů, uvedených v zápisu z jednání: " <i>1. Návrh na ponechání této lokality v zastavitelných plochách není v souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR StČK); 2. Nejedná se o odvodnitelný rozvoj; 3. Stále jsou v obci dostatečné rozvojové plochy – i po vyjmutí lokality BV7; 4. Redukují se nejméně vhodné plochy k zastavění tj takové, které vybíhají do krajiny, nachází se v okrajových oblastech</i> ".

7	78078 n	Česká zemědělská univerzita	1093	K.	<p>Námítka č. 7: Česká zemědělská univerzita v Praze, majitel pozemků vedených na LV č. 946 v k. ú. Konojedy, Vám k oznámení návrhu ÚP Konojedy vedeného pod č. j. 91387/2014-MURI/OU/PRR/1177 ze dne 7.9.2017 sděluje, že nesouhlasí se zařazením části pozemku p. č. 1093 v k. ú. Konojedy mezi plochy VPO - LBC1 "veřejně prospěšné opatření" - "lokální biocentrum KO 01". * Pozemek p. č. 1093 v k. ú. Konojedy je veden v katastru nemovitostí v druhu pozemku lesní (viz mapový podklad). * Dle výše uvedených skutečností Vás žádáme na předmětném pozemku ve vlastnictví České zemědělské univerzity v Praze o odstranění navrhovaného prvku územního systému ekologické stability.</p>	<p>Námítce se nevyhovuje. Odůvodnění: Na dotčeném pozemku je vymezeno lokální biocentrum, jeho část je ponechána jako veřejně prospěšné opatření. Pozemek je zařazen v ploše PL (plochy lesní). Na území obce proběhly komplexní pozemkové úpravy a byl schválen plán společných zařízení, který je při projednání nového ÚP nutné respektovat dle zák. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, § 19 písm. c). Na dotčeném pozemku se dle schváleného plánu společných zařízení nachází funkční lokální biocentrum, jehož ochrana je veřejným zájmem, vyplývajícím ze zák. 114/1992 Sb., § 4 odst. 1: "<i>Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.</i>" * V původním ÚP byl pozemek také vymezen v ploše lesy a byl součástí ÚSES. * Dotčený pozemek je součástí úzkého pruhu lesa mezi poli. Jeho vymezení jako ÚSES je vhodné, protože umožňuje existenci a migraci organismů, která v okolní intenzivně zemědělsky využívané krajině není dostatečně zajištěna. * Ponechání plochy ÚSES na dotčeném pozemku odpovídá republikovým prioritám PÚR ČR (bod 20): "<i>Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny.</i>"</p>
8	78188 n	Ing. Petr Nesměrák	110	K.	<p>Námítka č. 8: Návrh ÚP neřeší zachycení a odvádění srážkových vod z extravilánu umístěném na východním okraji obce, které dnes negativně ovlivňuje stávající obytnou zástavbu v jihovýchodní části obce. Dále nesouhlasím s návrhem řešení likvidace srážkových vod u ploch BV9 a BV10 uvedených v návrhu ÚP Konojedy, které bude ještě zhoršovat stávající problémy s dešťovou vodou v této části obce. Odůvodnění: Stávající stav: V příloze je mapa se zákresem vrstevnic obce a se zákresem extravilánu ve východní části obce, ze kterého odtok srážkových vod a jeho vliv na stávající obytnou zástavbu návrh ÚP vůbec neřeší (technická infrastruktura obce). * Nyní srážkové vody z tohoto extravilánu obce (plochy polí - dnes louky) vymezeném spojovací komunikací mezi silnicí Konojedy - Nučice a silnicí Nučice a silnicí Konojedy - Oplany a stávající obytnou zástavbou v jihovýchodní části obce Konojedy odtékají přirozeně jak po terénu, tak i následně po skalním podloží (při stavbě výtlačku vodovodu z ČS do vodojemu skalní podloží zachyceno v jeho trase v hloubce 0,9 až 1,0 m) do spodní jihovýchodní části obce, kde zamokřují pozemky (od pozemku par. č. 47/1 až po pozemek par. č. 802/7 - je dotčena v podstatě celá jihovýchodní zástavba obce). Voda při příválových deštích přes tyto pozemky teče povrchově na komunikaci II/108 a dále po ní, nebo do stávající dešťové kanalizace (která ovšem kapacitně nevyhovuje a tento přítok nepobere), nebo na pozemky par. č. 43/1 a 47/2 (p. Vyháněk). V této jižní části obce se potom spojují povrchové přítoky jak z horní zastavěné části obce, tak i z tohoto extravilánu, a způsobují uvedené problémy. Dá se předpokládat, že se plocha zpevněných ploch v obci zdvojnásobila oproti stavu v době výstavby stávající dešťové kanalizace (kdy kapacitně vyhovovala). *</p>	<p>Námítce se částečně vyhovuje. Odůvodnění: Do ÚP byl doplněny úpravy zvyšující retenční schopnost území na východě obce, v zadání regulačního plánu pro plochy BV9 a BV10 - kap. M, část b). 1) Odvádění srážkových vod z extravilánu ve východní části obce: * V extravilánu ve východní části obce (v oblasti kritického bodu) jsou v ÚP navrženy cesty, příznivě přerušující délku svahu. Podél těchto cest je možné zrealizovat opatření, snižující erozi v území (příkopy, průlehy, rigoly, doprovodná zeleň apod.). Kolem stávající cesty je navržen lokální biokoridor KO03 VZ05, s potenciálem zadržení srážkových vod. * Na východ od zastavěného území obce jsou navrženy plochy PZp, kde se předpokládají zahrady a sady se zelení, snižující erozi půdy. Dále od ploch PZp jsou na některých pozemcích navrženy plochy přírodní, zvyšující retenční schopnost území. * Na území obce byly zpracovány komplexní pozemkové úpravy a byl schválen plán společných zařízení, mezi která patří také opatření k ochraně před erozí, opatření k ochraně půdy a opatření ke zlepšení vodních poměrů. ÚP tato opatření respektuje, relevantní technické části řešení jsou do návrhu zapracovány (např. cesty). * ÚP umožňuje další úpravy snižující problémy se srážkovou vodou, jejichž řešení je nad rámec podrobnosti ÚP. * V kap. D, části Výčet nových staveb technické infrastruktury, jsou navrženy "<i>Průběžné rekonstrukce stávajících inženýrských sítí a zařízení podle provozních potřeb.</i>". V případě nevyhovujícího stavu dešťové kanalizace se předpokládá její rekonstrukce. * V rámci projektu Studie odtokových poměrů v Posázaví, zpracovaného společností DHI a.s., byla v této studii vyznačena oblast kritického bodu (KB). (Kritické body jsou místem, kde linie drah soustředěného odtoku vygenerované nad digitálním modelem terénu vnikají do zastavěné části obcí.) KB v Konojedech, dle projektu označený ID 10900581, se nachází v jižním cípu zastavěného území obce, oblast KB byla vyznačena západně od tohoto bodu. Dotčeného pozemku č. 110 se KB ani oblast KB nedotýká. *** 2) Řešení likvidace srážkových vod u ploch BV9 a BV10: Návrh řešení likvidace srážkových vod u ploch BV9 a BV10 je uveden v textové části ÚP v koncepci technické infrastruktury (kap. D, část Odkanalizování, likvidace odpadních vod) a v zadání regulačního plánu (kap. M bod e)). * Koncepce likvidace dešťových vod je navržena tak, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou a aby za deště nedocházelo ke zhoršení průtokových poměrů v toku. * V rozvojových plochách ÚP nenavrhuje jako jediný způsob likvidace srážkových vod vsakování. V rozvojových plochách se požaduje vsakování nebo akumulace srážkových vod ze střech rodinných domů. U ploch veřejné infrastruktury je navrženo přednostní vsakování v podélných zasakovacích zatrávněných páslech či zasakovacích zařízeních. V případě prokázání nemožnosti vsaku v plochách veřejné infrastruktury se navrhuje odvádění srážkových vod do dešťové kanalizace. U zastavěných ploch a komunikací se požaduje posoudit vliv zástavby na odtokové poměry v území. Možnost vsaku je třeba doložit hydrogeologickým průzkumem.</p>

				<p>Plocha tohoto svažitého území extravilánu je cca 24 ha, což znamená při návrhovém desetiminutovém dešti o periodicitě n=1,0 ve výšce 163 l/s. ha a koeficientu odtoku 0,1 až 0,2 celkový odtok z tohoto extravilánu ve výšce cca 390 - 780 l/s. Vedlejším vlivem odtoku vody z tohoto extravilánu je vysoká hladina spodní vody v této uvedené části obce, odpovídající přibližně hloubce jednotlivých odtoků z pozemků (obvykle 0,4 - 0,6 m) zaústěných do stávající kanalizace, následně způsobující zvýšenou vlhkost zdiva domů zde stojících. *</p> <p>Návrh územního plánu: 1) Stávající problémy se srážkovou vodou z výše uvedeného extravilánu ve výše uvedené části obce návrh v části technická infrastruktura obce neřeší. 2) Umístěním rozvojových ploch B9 a B10 do výše uvedeného extravilánu zhoršuje stávající odtokové poměry výše popsané. V těchto rozvojových lokalitách se předpokládá vsakování. * Plocha tohoto rozvojového území je 4,8 ha, kde bude cca 800 - 1000 m komunikací šířky min. 8 m, z toho bude zpevněná plocha cca 7,0 m (vozovka + chodník + stání vozidel), což za předpokladu zachycení srážkových vod na pozemcích pro výstavbu je odhadem 5600 m² zpevněné plochy, se souč. odtoku min. 0,5 (zámková dlažba, živичný povrch dvojnásobný koeficient odtoku), s ohledem na svažité území pravděpodobně větším, což je orientačně odtok 45 - 57 l/s (za předpokladu, že z plochy RD a zahrad neodteče ani jeden litr vody, což je nereálné, se zahrnutím této plochy potom bude odtékat několikanásobné množství). Pokud vezmeme, že minimální plocha veřejných prostranství v lokalitě je 15%, potom odtok jenom z těchto ploch (tj. komunikací) z této lokality odpovídá množství min. cca 58 l/s. * S ohledem na hydrogeologické poměry a technické podmínky pro návrh vsakovacích objektů se jeví řešení odvodnění těchto ploch vsakováním jako pravděpodobně nevhodné, zejména s ohledem na výše popsané stávající problémy v obytné zástavbě ve výše uvedené části obce. *</p> <p>Doporučené řešení: 1) Do návrhu územního plánu zpracovat technická opatření pro zachycení a odvedení srážkových vod z výše uvedeného extravilánu (např. záchranný příkop, nová dešťová kanalizace, zkapacitnění stávající nevyhovující kanalizace v jižní části obce, apod.) tak, aby odtok z této plochy neměl negativní vliv na stávající zástavbu v jihovýchodní části obce. 2) Pro rozvojová území BV9 a BV10 jako podmínku navrhnout dešťovou kanalizaci, která by zachycovala a odváděla srážkové vody z dotčených ploch, včetně spádově přílehlých ploch, a to až do toku (např. trasa podél navržené splaškové kanalizace) - aby srážkové vody z této lokality neovlivňovaly negativně stávající zástavbu v jihovýchodní části obce. Příloha: Snímek mapy z katastru nemovitostí se zákresem extravilánu.</p>	<p>* U rozvojových ploch je nutné respektovat § 20 odst. 5) c) vyhl. 501/2006 Sb., řešící likvidaci srážkových vod odpovídajícím způsobem - pokud se neplánuje jejich jiné využití, tak přednostně vsakováním, nebo zadržováním a odváděním do dešťové kanalizace (příp. kanalizace jednotné, není-li možné oddělené odvádění do povrchových vod). ÚP požaduje v maximální míře ponechat srážkové vody na území obce. V případě prokázání nemožnosti vsaku (s výjimkou srážkových vod ze střech rodinných domů, kde se pro tento případ požaduje akumulace) je umožněno odvádění srážkových vod do dešťové kanalizace.* V kap. D, části Technická infrastruktura v rámci zastavitelných ploch, je uvedeno: "<i>Vnitřní území velkých rozvojových ploch není návrhem řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace (regulačních plánů, územních studií) po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby.</i>"</p> <p>* Umístění a návaznost technické infrastruktury v podrobnosti územního plánu je u rozvojových ploch nevhodné z důvodu malého měřítka ÚP a z důvodu neexistence konkrétního návrhu rozvojové lokality (parcelace, řešení veřejné infrastruktury). Regulativy ÚP umožňují umístění technické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. * V zadání RP (kap. M bod b) byl doplněn požadavek na vymezení pozemků a jejich využití: "<i>V jižní části lokality BV10 bude provedeno v rámci návrhu regulačního plánu vymezení pásu zeleně s průlehy tak, aby byla zvýšena retence dešťových vod v tomto území.</i>" Daný požadavek navrhuje omezení negativního vlivu nové zástavby na okolní území, zejména na stávající zástavbu v jihovýchodní části obce, slouží k zachycení srážkových vod a umožňuje jejich postupné zasakování. * V zadání RP (kap. M bod e)) je požadovanou součástí řešení rozvojových ploch navrhnout "<i>technickou a dopravní infrastrukturu, nutnou pro rozvoj řešeného území, včetně případných tras a zařízení technické infrastruktury, nutných pro obsluhu území mimo hranice řešeného území - ve vazbě na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.</i>" Z toho vyplývá pro plochy BV9 a BV10 podmínka návrhu nové dešťové kanalizace v řešeném území a případného návrhu zkapacitnění stávající dešťové kanalizace mimo rozvojové plochy, včetně požadavku řešení odtokových poměrů toku. * Dále je ve stejné části zadání RP uvedeno: "<i>Minimální plocha veřejných prostranství bude činit 15% z celkové plochy lokality. Ve stanovené šíři (min.) 8 m veřejného prostranství s pozemní komunikací bude vymezen pás, který bude určen pro realizaci vysoké vzrostlé zeleně (v rámci sadových úprav); tento pás nebude sloužit k uložení liniového vedení technické infrastruktury.</i>" Požadavek ÚP na min. plochu veřejných prostranství 15% je nadstandardní, v § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. je požadováno pouze 5%. V této ploše veřejného prostranství, do které nejsou započítávány pozemní komunikace, se předpokládá významné zastoupení zeleně, zlepšující retenční schopnost území. Požadavek zeleného pásu, který bude součástí profilu veřejného prostranství s pozemní komunikací, podporuje zadržování srážkových vod v zastavitelných plochách BV9 a BV10. * Dalším opatřením, zlepšujícím retenční schopnost území, jsou podmínky pro rozvojovou plochu VN1, nacházející se v oblasti kritického bodu: "<i>Při východní hranici lokality bude provedena výsadba pásu izolační zeleně o šíři 8 – 10 metrů. Při jižní hranici lokality bude provedena výsadba pásu izolační zeleně o šíři 5 metrů.</i>" Tyto podmínky omezují negativní vliv zástavby na okolní území, pomáhají zachycování srážkových vod a snižují půdní erozi.</p> <p>3) Protierozní opatření pro celé území obce Konojedy: Ve výrokové části textu ÚP Konojedy jsou v kap. E v části Protierozní opatření navrženy zásady pro omezení eroze krajiny, přípustné je: "<i>zvysování podílu trvalých travních porostů, zakládání porostů krajinné zeleně, členění velkých celků zemědělské půdy</i>"; nepřípustné je: "<i>další scelování pozemků orné půdy, likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně, zvysování podílu orné půdy (zornování existujících ploch travních porostů), poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování apod.)</i>". Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. *** V ÚP jsou navržena opatření pro zachycování srážkových vod ve východní části obce (zeleně s průlehy, plochy trvalé zeleně bez zornění, cesty s možností dalších opatření (doprovodná zeleň, příkopy, průlehy apod.). ÚP určuje přípustné a nepřípustné úpravy krajiny pro omezení eroze. Je stanoveno řešit technickou infrastrukturu ve větších rozvojových plochách v navazujících stupních projektové dokumentace (regulačních plánů, územních studií) po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. Podmínkou rozvoje lokality BV9 a BV10 je zpracování regulačního plánu, jehož součástí bude řešení odvádění srážkových vod, návrh zeleně vč. protierozních opatření a v případě potřeby vybudování dešťové kanalizace, ve vazbě na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.</p>
--	--	--	--	---	--

9	78189 n	Jarmila Nesměráková	922/2	K.	<p>Námítka č. 9: Nesouhlasím se změnou funkčního využití pozemku parc. č. 922/2, LV 823, k. ú. Konojedy na funkční využití PZ v návrhu nového územního plánu, který vyčleňuje tento pozemek z původního zastavitelného území, stanoveném ve stávajícím platném ÚP obce.</p> <p>Odůvodnění: Horní část pozemku parc. č. 922/2 v k. ú. Konojedy je dle stávajícího platného ÚP určena jako zastavitelné území. Na základě této skutečnosti bylo provedeno připojení tohoto pozemku na technickou infrastrukturu obce (elektropřípojka k pozemku vč. zapsání věcného břemena do KN, a veřejné osvětlení umístěné v cestě před pozemky parc. č. 916/1, 922/1 a 922/2). Dále jsme se v rámci digitalizace pozemkových úprav (uvedené tři parcely byly z těchto úprav vyňaty - jednalo se o pozemky určené jako zastavitelné území) vzdali pozemku o výměře cca 400 m² u Konojedského potoka přiléhajícího k našemu dotčenému pozemku ve prospěch veřejné cesty (nyní ve vlastnictví obce) vedené k místnímu rybníku, aby ve výhledu byl také možný další příjezd k výše uvedeným třem pozemkům. Kdybychom věděli, že tyto naše dotčené pozemky budou vyloučeny ze zastavitelného území, neměli bychom důvod část svých pozemků obci věnovat. * Pozemek parc. č. 922/2 přiléhá ke stávající komunikaci (není nutné budovat novou cestu). Sousední (také změněný a vyloučený) pozemek parc. č. 922/1 navazuje nyní na poslední pozemek s obytnou zástavbou v této lokalitě (tj. pozemek parc. č. 33/4), takže výše uvedené tři pozemky navazují urbanisticky nyní na stávající venkovskou zástavbu (v souladu s požadavkem uvedeným ve vyjádření krajského úřadu). * Tato změna funkčního využití pozemku parc. č. 922/2 byla provedena bez projednání s námi a bez dostatečného odůvodnění ze strany obce a dotčených úřadů schvalujících návrh ÚP obce. *</p> <p>Upozorňujeme, že vyloučením pozemku parc. č. 922/2 ze zastavitelného území nám vznikne škoda (ztráta pozemku v zastavitelném území = nákup jiné stavební parcely vhodné pro stavbu RD, ztráta pozemku věnovaného obci, a dále finanční újma za proinvestované náklady spojené s tímto dotčeným pozemkem). * Z výše uvedených důvodů věříme, že zpracovatel nového územního plánu a dotčené správní orgány zváží naši námítku a ponechají náš dotčený pozemek v zastavitelném území v souladu s tím, tak jak je veden nyní ve stávajícím platném ÚP.</p>	<p>Námítce se nevyhovuje. Odůvodnění: Dotčený pozemek je vymezen v nezastavěném území v ploše PZp (plochy zemědělské oplotitelné). Část tohoto pozemku byla v původním ÚP obce Konojedy zařazena v návrhu zóny venkovské zástavby a východní část pozemku v nezastavěném území v ploše orná půda. V návrhu ÚP ke společnému jednání, konanému dne 15. 11. 2016, byla západní část dotčeného pozemku navržena jako součást zastavitelné plochy BV7 (plochy smíšené obytné, bydlení venkovské). * Celá lokalita BV7 včetně dotčeného pozemku byla vypuštěna ze zastavitelných ploch na základě stanoviska Krajského úřadu k návrhu ÚP Konojedy ze dne 16. 6. 2018, č. j.: 075934/2017/KUSK, z důvodu nesouladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací: "<i>Republikové priority uvedené v Politice územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace ukládají zajistit ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporného v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie. V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace (ZÚR) je stanoveno vyvážené a efektivní využívání území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel. V návrhu jsou vymezeny zastavitelné plochy nevhodně vybihající do krajiny a nenavazující na stávající kompaktní zástavbu obce (BV7 a BV8).</i>" Krajský úřad na svém stanovisku trval i při následném jednání za účasti obce a projektanta o znova zařazení lokality BV7 do zastavitelných ploch, které proběhlo dne 8. 1. 2018, a možnost výstavby na pozemcích 922/1, 922/2 a 916/1 nepovolil, s uvedením těchto argumentů, uvedených v zápisu z jednání: "<i>1. Návrh na ponechání této lokality v zastavitelných plochách není v souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR StčK); 2. Nejedná se o odůvodnitelný rozvoj; 3. Stále jsou v obci dostatečné rozvojové plochy – i po vyjmutí lokality BV7; 4. Redukují se nejméně vhodné plochy k zastavění tj takové, které vybihají do krajiny, nachází se v okrajových oblastech</i>".</p>
---	------------	---------------------	-------	----	--	---

10	78375 n	Vladimír Danda	814/69	K.	<p>Námítka č. 10: V NÚP nesouhlasím s funkčním využitím č. parc. 814/69 k. ú. Konojedy - uvedeno v NÚP Plochy veřejných prostranství PH - veřejná zeleň, parky, hřbitovy. * Dle § 7, odst. 1 vyhl. 501/2006 Sb., se plochy PH obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost veřejných pozemků, veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. V tomto případě nelze uvažovat o účelném zajištění dostupnosti veřejných prostranství. Současné využití dotčené plochy BV je v souladu s potřebami vlastníka, stávajícím platným ÚP a změna by byla jednoznačně zásahem do vlastnických práv i s ohledem na povinnosti z nich vyplývající zátěží pro vlastníka (využití pro veřejnost nebyla ani projednána samosprávou s vlastníkem dotčené nemovitosti). Nesouhlasím s umístěním ploch PH na nemovitostech, tyto pozemky nesplňují funkci veřejného prostranství v dané lokalitě. Jsem názoru, že se spíše jedná o zástupný problém. S plochami PH by měl být vysloven souhlas vlastníka dotčené nemovitosti. Tento souhlas nebyl vlastníkem dán a ani v budoucnu nevidím důvod souhlasit s PH na pozemku výše uvedeném. Realizovat související veřejné prostranství dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. (v tomto případě neopodstatněné) by se mělo jednoznačně především v souvislosti s pozemky souvisejícími v NÚP na BV a s podmínkami respektu na potřeby území, kde dochází k takovému novému funkčnímu využití. *</p> <p>S ohledem na výše uvedené a historicky se rozvíjející dotčené území řešené věřím, že zpracovatel zohlední oprávněnost mého požadavku v NPÚ (v opačném případě se budu domáhat svých práv s využitím veškerých právních prostředků) a nadále ponechá funkční využití pozemku č. parc. 814/69 k. ú. Konojedy (viz příloha), jako "Plochy smíšené BV - bydlení venkovské" s navrhovanou regulací, která jednoznačně bude respektovat stávající charakter území (zeleň) a nebude snižovat obytný standard území:</p>	<p>Námítce se nevyhovuje. Odůvodnění: Dotčený pozemek je zařazen v nezastavěném území částečně v ploše PH (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy) a částečně v ploše PP (plochy přírodní). Vymezení pozemku pro bydlení by bylo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle SZ, s PÚR ČR a se ZÚR SK, se základní koncepcí rozvoje území nového ÚP, se zadáním ÚP a se stanoviskem dotčeného orgánu. * Pozemek nebyl zařazen pro bydlení, protože se nachází u malé odloučené lokality Klíče mimo původní sídlo a vybíhá do volné krajiny. Tuto lokalitu není vhodné rozšiřovat jak z hlediska urbanistického a z hlediska krajinného rázu, tak z hlediska ekonomického (vyšší náklady na zajištění a provoz veřejné infrastruktury). * Obec má dostatek volných ploch k zastavění v urbanisticky vhodnějších lokalitách (blíže k centru obce, navazujících na původní zástavbu obce, v zastavěném území, lokalit doplňujících ucelenou urbanistickou kompozici), není ve veřejném zájmu další rozšiřování zástavby do volné krajiny. * V původním ÚP z r. 2005 byl dotčený pozemek zařazen pro bydlení, možnost výstavby nebyla do doby vydání nového ÚP využita. * Plocha PH1 (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy) byla na dotčeném pozemku vymezena na základě projednávání zadání nového ÚP. Původní požadavek prověření potřeby stávajících zastavitelných ploch byl po jednání s příslušným úřadem KÚSK nahrazen požadavkem prověřit lokalitu Klíče za účelem využití pro volnočasové aktivity, sport a rekreaci bez možnosti výstavby většího rozsahu a bez ploch pro bydlení, na základě toho Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán posuzování vlivů na životní prostředí, ve svém stanovisku k zadání ÚP ze dne 26. 10. 2015, č. j.: 130751/2015/KUSK, uvedl, že "<i>jednotlivé plochy svým rozsahem a budoucím využitím... nezpůsobí významné střety zájmů z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví</i>". * Plocha PH (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy), dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb., byla na dotčeném pozemku navržena, protože umožňuje požadavky na rozvoj území obce ze zadání ÚP na využití pouze pro občanskou vybavenost v malém rozsahu sloužící pro volnočasové aktivity, sport a rekreaci, bez možnosti výstavby většího rozsahu a bez návrhu ploch pro bydlení. Plocha PH umožňuje v lokalitě Klíče využití pro veřejně přístupnou zeleň v souladu s urbanistickou koncepcí nového ÚP, uvedenou v kap. C, kde je vysvětleno předpokládané budoucí využití plochy PH1: "<i>Územní plán vymezuje v lokalitě Ke Klíčům relativně rozlehlou plochu veřejné zeleně (lokalita PH1), do které budou zahrnuty i stávající plochy lesní a plochy přírodní, jejichž stávající charakter bude respektován.</i>"</p> <p>Účelem plochy PH není jen dostupnost pozemků veřejných prostranství, ale také jejich umístění a rozsah, jak určuje § 7 odst. 1 vyhl. 501/2006 Sb. V § 34 zákona o obcích jsou objasněny možné druhy veřejných prostranství: "<i>Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.</i>" * Dotčený pozemek je svým stávajícím přírodním charakterem (náletové dřeviny) pro využití jako veřejná zeleň a park vhodný. * Navrhované využití plochy PH pro veřejnou zeleň sloužící pro volnočasové aktivity a sport podporuje sociální a částečně ekonomický pilíř, jejichž rozvoj je dle výsledků ÚAP z r. 2016 žádoucí pro udržitelný rozvoj území, požadovaný § 18 odst. 1 SZ jako jeden z cílů územního plánování. *</p>
----	------------	----------------	--------	----	--	---

				<p>Stavby pro bydlení - rodinné domy (izolované): - maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty 5% (RD + doplňková stavba); - maximální podlažnost 2 nadzemní podlaží (vč. využitého podkrovní); - sedlová střecha se sklonem 35%; - max. výška objektů RD 7 m, doplňková stavba 4 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce; - rodinný dům bude min. 50 m od lesa, oplocení na hranici vymezené části k zastavění dle NÚP.</p>	<p>Mezi úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. o) patří zejména: <i>"uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče."</i> Schválením zákona 183/2006 Sb., PÚR ČR, Politiky architektury a stavební kultury a vydáním ZÚR SK došlo od roku 2005 k odlišnému pojetí priorit a vnímání v oblastech urbanismu, územního plánování a ekologie s ohledem na udržitelný rozvoj území. V současné době je uplatňován přístup, kdy se přednostně využívají pozemky v zastavěném území a plochy k přestavbě před zabíráním dosud nezastavěných ploch ve volné krajině. V souladu s těmito poznatky je navržen nový ÚP a je stanovena nová koncepce rozvoje území obce. Vzhledem ke změně koncepce rozvoje není možné předpokládat, že všechny stávající zastavitelné plochy budou z pův. ÚP do nového ÚP převzaty. Vyloučení předmětných pozemků ze zástavby nemá za cíl poškodit vlastníky, ale ochránit volnou krajinu, podpořit sociální soudržnost obyvatel a vytvořit urbanisticky celistvé sídlo. * Postup projednávání a pořizování ÚP je dán stavebním zákonem, v rámci tohoto procesu mají vlastníci možnost se k návrhu vyjádřit formou námitek a připomínek, které jsou zpracovány s ohledem na veřejné zájmy. Stavební zákon a správní řád nepožadují souhlas vlastníků pozemků s návrhem ÚP. * ÚP navrhuje koncepci rozvoje území obce. Případné majetkové vyrovnání není obsahem řešení návrhu ÚP. ÚP nestanovuje vlastníkům pozemků v ploše PH povinnost se o veřejně přístupnou zeleň po její realizaci starat. *</p> <p>Na východní části dotčeného pozemku se nachází lokální biokoridor, který je součástí ÚSES. * Jeho ochrana je veřejným zájmem, vyplývajícím ze zák. 114/1992 Sb., § 4 odst. 1: "Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podlejí vlastníci pozemků, obce i stát." * Existující přírodní charakter dotčeného pozemku je pro vymezení ÚSES vhodný. * Ponechání plochy ÚSES na dotčeném pozemku odpovídá republikovým prioritám PÚR ČR (bod 20): "Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny."</p> <p>Ochrana nezastavěného území a volné krajiny vyplývá z PÚR ČR (bod 19) a ZÚR SK (bod 06, 07) - nařazené ÚPD pro ÚP, z cílů a úkolů územního plánování stanovenými stavebním zákonem (§ 18 odst. 4 SZ) a z PAASK ČR (cíl 1.3). Ponechání dotčeného pozemku v nezastavěném území je v souladu se SZ, PÚR ČR a ZÚR SK; jeho navržení pro zastavění by bylo v rozporu s uvedenými dokumenty, závaznými pro ÚP. * Zařazením dotčeného pozemku do zastavitelných ploch by docházelo k zabírání volné krajiny pro výstavbu mimo historickou urbanistickou strukturu sídla a byl by zvětšován rozsah stávajících samot, což by bylo v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce stanovenou územním plánem, kde jsou uvedeny hlavní zásady koncepce rozvoje řešeného území: "důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby sídla novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení" a s urbanistickou koncepcí nového ÚP: "V nezastavěném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšován rozsah stávajících samot." *</p> <p>Vymezení dotčeného pozemku jako plochy smíšené dle námítky vlastníka by navrhovalo výstavbu pro bydlení nesouvisející s volnočasovými aktivitami nebo sportovním využitím mimo urbanistickou strukturu historického sídla, což by bylo v rozporu se zadáním ÚP, kde je v části A.4. Požadavky na urbanistickou koncepci požadováno: <i>"Při prostorovém uspořádání nové zástavby vycházet z urbanistické struktury historického sídla v návaznosti na terénní konfiguraci přílehlého území. Využití lokality Ke Klíčům bude prověřeno za účelem volnočasových aktivit, sportu, rekreace apod. V rámci těchto ploch ÚP prověřit jako přípustné využití pouze občanskou vybavenost v malém rozsahu, která by s těmito aktivitami přímo souvisela. Nebude zde navrhována plocha pro bydlení, žádná výstavba většího rozsahu nebo zástavba, které by nesouvisela s volnočasovými aktivitami nebo sportovním využitím. Již postavené stávající rodinné domy v této lokalitě budou zahrnuty do zastavěného území s funkčním využitím bydlení."</i> *</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>Nezařazení dotčeného pozemku pro výstavbu je v souladu se stanoviskem MÚ Říčany, odboru životního prostředí, k návrhu ÚP Konojed ze dne 15. 12. 2016, č. j.: 57299/2016-MURI/OŽP/00354, kde u plochy PH1, jejíž součástí je dotčený pozemek, orgán ochrany přírody a krajiny souhlasil s vymezením jako plochy veřejných prostranství a poukázal na nevhodnost lokality pro výstavbu z důvodu negativního ovlivnění krajinného rázu: "<i>Plocha PH1 - plochy veřejných prostranství lokality "Klíče" souhlasíme. Původní vymezení do volné krajiny bez návaznosti na jádro obce je zde zcela nevhodné k výstavbě rodinných nebo bytových domů. Případnou zástavbou plochy by došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu. Satelitní výstavba, jak je tento typ novodobé výstavby nazývá, je naprosto cizorodým prvkem v krajině.</i>" Zařazení dotčeného pozemku pro výstavbu by bylo v rozporu s výše uvedeným stanoviskem dotčeného orgánu, protože by bylo vymezeno zastavitelné území do volné krajiny bez návaznosti na jádro obce a byl by narušen krajinný ráz. *</p> <p>K ponechání dotčeného pozemku v nezastavěném území přispívá také obsah stanoviska Krajského úřadu, odboru územního plánování a stavebního řádu, k návrhu územního plánu dle § 50 odst. 7 SZ ze dne 16.6.2017, č. j.: 075934/2017/KUSK, kde byl zjištěn nesoulad s PÚR ČR (nezajištění požadované ochrany nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporného v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie) a se ZÚR SK (nezajištění vyváženého a efektivního využívání území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel) u zastavitelných ploch BV7 a BV8, dle stanoviska nevhodně vyvíhajících do krajiny a nenavazujících na stávající kompaktní zástavbu obce. Vzhledem k tomu, že Krajský úřad nesouhlasil s výstavbou v lokalitách, které jsou mnohem blíže původnímu sídlu a menšího rozsahu, je velmi pravděpodobné, že by obdobné stanovisko bylo vydáno k lokalitě PH1, pokud by byla navržena pro bydlení - kritizované jevy jsou zde mnohem výraznější. *</p> <p>Dotčený pozemek a celá lokalita PH1 se nachází v OP vodních zdrojů, vymezením pro bydlení by mohlo dojít ke snížení kvality vodních zdrojů. Stanovení ochranných pásem vodních zdrojů je vždy veřejným zájmem dle § 30 odst. 1 vodního zákona. * U dotčeného pozemku převažuje veřejný zájem na ochraně volné krajiny, historické urbanistické struktury sídla, krajinného rázu, kvality vodních zdrojů, ÚSES a na udržitelném rozvoji území nad zájmem soukromým využít pozemek pro bydlení, proto je tento pozemek zařazen v nezastavěném území. *</p>
--	--	--	--	--	---

11	78542 n	Vladimír Novák	811/23 833	K.	<p>Námítka č. 11: V NÚP nesouhlasím s funkčním využitím č. parc. 811/23, 833, k. ú. Konojedy - uvedeno v NÚP Plochy veřejných prostranství PH - veřejná zeleň, parky, hřbitovy. * Dle § 7, odst. 1 vyhl. 501/2006 Sb., se plochy PH obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost veřejných pozemků, veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. V tomto případě nelze uvažovat o účelném zajištění dostupnosti veřejných prostranství, neboť PH v NÚP spojuje pouze plochy PL (plochy lesní) se stávající komunikací a dostupnost ostatní zeleně je dostupná bez omezení po zbytek obvodu PH. Současné (věřím že i budoucí) využití dotčených ploch BV je v souladu s potřebami vlastníka, stávajícím platným ÚP a změna by byla jednoznačně nadbytečným zásahem do vlastnických práv i s ohledem na povinnosti z nich vyplývající pro vlastníka (využití pro veřejnost nebyla ani projednána samosprávou s vlastníkem dotčených nemovitostí). Nesouhlasím s umístěním ploch PH na nemovitostech, tyto pozemky nesplňují funkci veřejného prostranství v dané lokalitě. Jsem názoru, že se spíše jedná o zástupný problém. S plochami PH by měl být vysloven souhlas vlastníka dotčené nemovitosti. Tento souhlas nebyl vlastníkem dán a ani v budoucnu nevidím důvod souhlasit s PH na pozemcích výše uvedených. Realizovat související veřejné prostranství dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. (v tomto případě neopodstatněné) by se mělo jednoznačně především v souvislosti a pozemky souvisejícími v NÚP na BV a s podmínkami respektu na potřeby území, kde dochází k takovému novému funkčnímu využití. *</p> <p>S ohledem na výše uvedené a historicky se rozvíjející dotčené území řešené věřím, že zpracovatel zohlední oprávněnost mého požadavku v NPÚ (v opačném případě se budu domáhat svých práv s využitím veškerých právních prostředků) a nadále ponechá funkční využití pozemku č. parc. 811/23 a část pozemku 833, k. ú. Konojedy (viz Příloha č. 1), jako "Plochy smíšené BV - bydlení venkovské" s navrhovanou regulací, která jednoznačně bude respektovat stávající charakter území (zeleň) a nebude snižovat obytný standard území:</p>	<p>Námítce se nevyhovuje. Odůvodnění: Dotčené pozemky jsou zařazeny v nezastavěném území v ploše PH (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy). Vymezení pozemků pro bydlení bylo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle SZ, s PÚR ČR a se ZÚR SK, se základní koncepcí rozvoje území nového ÚP, se zadáním ÚP a se stanoviskem dotčeného orgánu. * Pozemky nebyly zařazeny pro bydlení, protože se nacházejí u malé odloučené lokality Klíče mimo původní sídlo a vybíhají do volné krajiny. Tuto lokalitu není vhodné rozšiřovat jak z hlediska urbanistického a z hlediska krajinného rázu, tak z hlediska ekonomického (vyšší náklady na zajištění a provoz veřejné infrastruktury). * Obec má dostatek volných ploch k zastavění v urbanisticky vhodnějších lokalitách (blíže k centru obce, navazujících na původní zástavbu obce, v zastavěném území, lokalit doplňujících ucelenou urbanistickou kompozici), není ve veřejném zájmu další rozšiřování zástavby do volné krajiny. * V původním ÚP z r. 2005 byly dotčené pozemky zařazeny pro bydlení, možnost výstavby nebyla do doby vydání nového ÚP využita. * Plocha PH1 (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy) byla na dotčeném pozemku vymezena na základě projednávání zadání nového ÚP. Původní požadavek prověření potřeby stávajících zastavitelných ploch byl po jednání s příslušným úřadem KÚSK nahrazen požadavkem prověřit lokalitu Klíče za účelem využití pro volnočasové aktivity, sport a rekreaci bez možnosti výstavby většího rozsahu a bez ploch pro bydlení, na základě toho Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán posuzování vlivů na životní prostředí, ve svém stanovisku k zadání ÚP ze dne 26. 10. 2015, č. j.: 130751/2015/KUSK, uvedl, že <i>"jednotlivé plochy svým rozsahem a budoucím využitím... nezpůsobí významné střety zájmů z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví"</i>. * Plocha PH (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy), dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb., byla na dotčeném pozemku navržena, protože umožňuje požadavky na rozvoj území obce ze zadání ÚP na využití pouze pro občanskou vybavenost v malém rozsahu sloužící pro volnočasové aktivity, sport a rekreaci, bez možnosti výstavby většího rozsahu a bez návrhu ploch pro bydlení. Plocha PH umožňuje v lokalitě Klíče využití pro veřejně přístupnou zeleň v souladu s urbanistickou koncepcí nového ÚP, uvedené v kap. C, kde je vysvětleno předpokládané budoucí využití plochy PH1: <i>"Územní plán vymezuje v lokalitě Ke Klíčům relativně rozlehlou plochu veřejné zeleně (lokalita PH1), do které budou zahrnuty i stávající plochy lesní a plochy přírodní, jejichž stávající charakter bude respektován."</i></p> <p>Účelem plochy PH není jen dostupnost pozemků veřejných prostranství, ale také jejich umístění a rozsah, jak určuje § 7 odst. 1 vyhl. 501/2006 Sb. V § 34 zákona o obcích jsou objasněny možné druhy veřejných prostranství: <i>"Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru."</i> * Dotčené pozemky jsou svým stávajícím přírodním charakterem (náletové dřeviny) pro využití jako veřejná zeleň a park vhodné. * Navrhované využití plochy PH pro veřejnou zeleň sloužící pro volnočasové aktivity a sport podporuje sociální a částečně ekonomický pilíř, jejichž rozvoj je dle výsledků ÚAP z r. 2016 žádoucí pro udržitelný rozvoj území, požadovaný § 18 odst. 1 SZ jako jeden z cílů územního plánování.</p>
----	------------	----------------	---------------	----	--	---

				<p>Stavby pro bydlení - rodinné domy (izolované): - maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty 5% (RD + doplňková stavba); - maximální podlažnost 2 nadzemní podlaží (vč. využitého podkrovní); - sedlová střecha se sklonem 35%; - max. výška objektů RD 7 m, doplňková stavba 4 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce; - rodinný dům bude min. 50 m od lesa, oplocení na hranici vymezené části k zastavění dle NÚP.</p>	<p>Mezi úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. o) patří zejména: <i>"uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče."</i> Schválením zákona 183/2006 Sb., PÚR ČR, Politiky architektury a stavební kultury a vydáním ZÚR SK došlo od roku 2005 k odlišnému pojetí priorit a vnímání v oblastech urbanismu, územního plánování a ekologie s ohledem na udržitelný rozvoj území. V současné době je uplatňován přístup, kdy se přednostně využívají pozemky v zastavěném území a plochy k přestavbě před zabíráním dosud nezastavěných ploch ve volné krajině. V souladu s těmito poznatky je navržen nový ÚP a je stanovena nová koncepce rozvoje území obce. Vzhledem ke změně koncepce rozvoje není možné předpokládat, že všechny stávající zastavitelné plochy budou z pův. ÚP do nového ÚP převzaty. Vyloučení předmětných pozemků ze zástavby nemá za cíl poškodit vlastníky, ale ochránit volnou krajinu, podpořit sociální soudržnost obyvatel a vytvořit urbanisticky celistvé sídlo. * Postup projednávání a pořizování ÚP je dán stavebním zákonem, v rámci tohoto procesu mají vlastníci možnost se k návrhu vyjádřit formou námitek a připomínek, které jsou zpracovány s ohledem na veřejné zájmy. Stavební zákon a správní řád nepožadují souhlas vlastníků pozemků s návrhem ÚP. * ÚP navrhuje koncepci rozvoje území obce. Případné majetkové vyrovnání není obsahem řešení návrhu ÚP. ÚP nestanovuje vlastníkům pozemků v ploše PH povinnost se o veřejně přístupnou zeleň po její realizaci starat. *</p> <p>Ochrana nezastavěného území a volné krajiny vyplývá z PÚR ČR (bod 19) a ZÚR SK (bod 06, 07) - nadřazené ÚPD pro ÚP, z cílů a úkolů územního plánování stanovenými stavebním zákonem (§ 18 odst. 4 SZ) a z PAASK ČR (cíl 1.3). Ponechání dotčených pozemků v nezastavěném území je v souladu se SZ, PÚR ČR a ZÚR SK; jejich navržení pro zastavění by bylo v rozporu s uvedenými dokumenty, závaznými pro ÚP. * Zařazením dotčených pozemků do zastavitelných ploch by docházelo k zabírání volné krajiny pro výstavbu mimo historickou urbanistickou strukturu sídla a byl by zvěšován rozsah stávajících samot, což by bylo v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce stanovenou územním plánem, kde jsou uvedeny hlavní zásady koncepce rozvoje řešeného území: <i>"důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby sídla novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení"</i> a s urbanistickou koncepcí nového ÚP: <i>"V nezastavěném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvěšování rozsah stávajících samot."</i> *</p> <p>Vymezení dotčených pozemků jako plochy smíšené dle námítky vlastníka by navrhovalo výstavbu pro bydlení nesouvisející s volnočasovými aktivitami nebo sportovním využitím mimo urbanistickou strukturu historického sídla, což by bylo v rozporu se zadáním ÚP, kde je v části A.4. Požadavky na urbanistickou koncepci požadováno: <i>"Při prostorovém uspořádání nové zástavby vycházejte z urbanistické struktury historického sídla v návaznosti na terénní konfiguraci přilehlého území. Využití lokality Ke Klíčům bude prověřeno za účelem volnočasových aktivit, sportu, rekreace apod. V rámci těchto ploch ÚP prověřte jako přípustné využití pouze občanskou vybavenost v malém rozsahu, která by s těmito aktivitami přímo souvisela. Nebude zde navrhována plocha pro bydlení, žádná výstavba většího rozsahu nebo zástavba, které by nesouvisela s volnočasovými aktivitami nebo sportovním využitím. Již postavené stávající rodinné domy v této lokalitě budou zahrnuty do zastavěného území s funkčním využitím bydlení."</i> *</p> <p>Nezařazení dotčených pozemků pro výstavbu je v souladu se stanoviskem MÚ Říčany, odboru životního prostředí, k návrhu ÚP Konojed ze dne 15. 12. 2016, č. j.: 57299/2016-MURI/OŽP/00354, kde u plochy PH1, jejíž součástí je dotčený pozemek, orgán ochrany přírody a krajiny souhlasil s vymezením jako plochy veřejných prostranství a poukázal na nevhodnost lokality pro výstavbu z důvodu negativního ovlivnění krajinného rázu: <i>"Plocha PH1 - plochy veřejných prostranství lokality "Klíče" souhlasíme. Původní vymezení do volné krajiny bez návaznosti na jádro obce je zde zcela nevhodné k výstavbě rodinných nebo bytových domů. Případnou zástavbou plochy by došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu. Satelitní výstavba, jak je tento typ novodobé výstavby nazýván, je naprosto cizorodým prvkem v krajině."</i> Zařazení dotčených pozemků pro výstavbu by bylo v rozporu s výše uvedeným stanoviskem dotčeného orgánu, protože by bylo vymezeno zastavitelné území do volné krajiny bez návaznosti na jádro obce a byl by narušen krajinný ráz. *</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>K ponechání dotčených pozemků v nezastavěném území přispívá také obsah stanoviska Krajského úřadu, odboru územního plánování a stavebního řádu, k návrhu územního plánu dle § 50 odst. 7 SZ ze dne 16.6.2017, č. j.: 075934/2017/KUSK, kde byl zjištěn nesoulad s PÚR ČR (nezajištění požadované ochrany nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporného v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie) a se ZÚR SK (nezajištění vyváženého a efektivního využívání území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel) u zastavitelných ploch BV7 a BV8, dle stanoviska nevhodně vyvíjejících do krajiny a nenavazujících na stávající kompaktní zástavbu obce. Vzhledem k tomu, že Krajský úřad nesouhlasil s výstavbou v lokalitách, které jsou mnohem blíže původnímu sídlu a menšího rozsahu, je velmi pravděpodobné, že by obdobné stanovisko bylo vydáno k lokalitě PH1, pokud by byla navržena pro bydlení - kritizované jevy jsou zde mnohem výraznější. *</p> <p>Dotčené pozemky a celá lokalita PH1 se nachází v OP vodních zdrojů, vymezením pro bydlení by mohlo dojít ke snížení kvality vodních zdrojů. Stanovení ochranných pásem vodních zdrojů je vždy veřejným zájmem dle § 30 odst. 1 vodního zákona. * U dotčených pozemků převažuje veřejný zájem na ochraně volné krajiny, historické urbanistické struktury sídla, krajinného rázu, kvality vodních zdrojů, ÚSES a na udržitelném rozvoji území nad zájmem soukromým využití pozemek pro bydlení, proto jsou tyto pozemky zařazeny v nezastavěném území. *</p>
12	78724 n	Dana Kukačková	811/21 811/22	K.	<p>Námítka č. 12: 822/21, 22 - výměna pro dobro obce za 139/1, 136/6, 153. Směnová smlouva ze 30. 9. 2009. * Odůvodnění: Pozemek č. 811/21 a 811/22 jsem směnila s obcí (pro dobro obce), LV 788, 139/1 (545 m2), 136/6 (154 m2), 153 (317 m2), a tudíž nesouhlasím a nevidím důvod, aby pozemky, které vlastním a jsou v územním plánu, mají být převedeny na zeleň. Věřím, že zpracovatel zohlední oprávněnost mého požadavku v NPÚ a nadále ponechá funkční využití pozemku.</p> <p>Námítce se nevyhovuje. Odůvodnění: Dotčené pozemky jsou zařazeny v nezastavěném území v ploše PH (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy). Vymezení pozemků pro bydlení bylo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle SZ, s PÚR ČR a se ZÚR SK, se základní koncepcí rozvoje území nového ÚP, se zadáním ÚP a se stanoviskem dotčeného orgánu. * Pozemky nebyly zařazeny pro bydlení, protože se nacházejí u malé odložené lokality Klíče mimo původní sídlo, bez návaznosti na zastavěné území ve volné krajině. Lokalitu Klíče není vhodné rozšiřovat jak z hlediska urbanistického a z hlediska krajinného rázu, tak z hlediska ekonomického (vyšší náklady na zajištění a provoz veřejné infrastruktury). * Obec má dostatek volných ploch k zastavění v urbanisticky vhodnějších lokalitách (blíže k centru obce, navazujících na původní zástavbu obce, v zastavěném území, lokalit doplňujících ucelenou urbanistickou kompozici), není ve veřejném zájmu další rozšiřování zástavby do volné krajiny. * V původním ÚP z r. 2005 byly dotčené pozemky zařazeny pro bydlení, podatelka námítky vlastní dotčené pozemky od r. 2009, možnost výstavby nebyla do doby vydání nového ÚP využita. * Plocha PH1 (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy) byla na dotčených pozemcích vymezena na základě projednávání zadání nového ÚP. Původní požadavek prověření potřeby stávajících zastavitelných ploch byl po jednání s příslušným úřadem KÚSK nahrazen požadavkem prověřit lokalitu Klíče za účelem využití pro volnočasové aktivity, sport a rekreaci bez možnosti výstavby většího rozsahu a bez ploch pro bydlení, na základě toho Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán posuzování vlivů na životní prostředí, ve svém stanovisku k zadání ÚP ze dne 26. 10. 2015, č. j.: 130751/2015/KUSK, uvedl, že "jednotlivé plochy svým rozsahem a budoucím využitím... nezpůsobí významné střety zájmů z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví". *</p>

					<p>Plocha PH (plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, parky, hřbitovy), dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb., byla na dotčených pozemcích navržena, protože umožňuje požadavky na rozvoj území obce ze zadání ÚP na využití pouze pro občanskou vybavenost v malém rozsahu sloužící pro volnočasové aktivity, sport a rekreaci, bez možnosti výstavby většího rozsahu a bez návrhu ploch pro bydlení. Plocha PH umožňuje v lokalitě Klíče využití pro veřejně přístupnou zeleň v souladu s urbanistickou koncepcí nového ÚP, uvedená v kap. C, kde je vysvětleno předpokládané budoucí využití plochy PH1: "<i>Územní plán vymezuje v lokalitě Ke Klíčům relativně rozlehlou plochu veřejné zeleně (lokalita PH1), do které budou zahrnuty i stávající plochy lesní a plochy přírodní, jejichž stávající charakter bude respektován.</i>" Účelem plochy PH není jen dostupnost pozemků veřejných prostranství, ale zejména jejich umístění a rozsah, jak určuje § 7 odst. 1 vyhl. 501/2006 Sb. V § 34 zákona o obcích jsou objasněny možné druhy veřejných prostranství: "<i>Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.</i>" * Dotčené pozemky jsou svým stávajícím přírodním charakterem (louka a náletové dřeviny) pro využití jako veřejná zeleň a park vhodné. * Navrhované využití plochy PH pro veřejnou zeleň sloužící o občanské a sportovní aktivity podporuje sociální a částečně ekonomický pilíř, jejichž rozvoj je dle zjištění ÚAP z r. 2016 žádoucí pro udržitelný rozvoj území, požadovaný § 18 odst. 1 SZ jako jeden z cílů územního plánování. *</p> <p>Mezi úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. o) patří zejména: "<i>uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.</i>" Schválením zákona 183/2006 Sb., PÚR ČR, Politiky architektury a stavební kultury a vydáním ZÚR SK došlo od roku 2005 k odlišnému pojetí priorit a vnímání v oblastech urbanismu, územního plánování a ekologie s ohledem na udržitelný rozvoj území. V současné době je uplatňován přístup, kdy se přednostně využívají pozemky v zastavěném území a plochy k přestavbě před zabíráním dosud nezastavěných ploch ve volné krajině. V souladu s těmito poznatky je navržen nový ÚP a je stanovena nová koncepce rozvoje území obce. Vzhledem ke změně koncepce rozvoje není možné předpokládat, že všechny stávající zastavitelné plochy budou z pův. ÚP do nového ÚP převzaty. Vyloučení předmětných pozemků ze zástavby nemá za cíl poškodit vlastníky, ale ochránit volnou krajinu, podpořit sociální soudržnost obyvatel a vytvořit urbanisticky celistvé sídlo. * Postup projednávání a pořizování ÚP je dán stavebním zákonem, v rámci tohoto procesu mají vlastníci možnost se k návrhu vyjádřit formou námitek a připomínek, které jsou zpracovány s ohledem na veřejné zájmy. Stavební zákon a správní řád nepožadují souhlas vlastníků pozemků s návrhem ÚP. * ÚP navrhuje koncepci rozvoje území obce. Případné majetkové vyrovnání není obsahem řešení návrhu ÚP. *</p> <p>Ochrana nezastavěného území a volné krajiny vyplývá z PÚR ČR (bod 19) a ZÚR SK (bod 06, 07) - nadřazené ÚPD pro ÚP, z cílů a úkolů územního plánování stanovenými stavebním zákonem (§ 18 odst. 4 SZ) a z PAASK ČR (cíl 1.3). Ponechání dotčených pozemků v nezastavěném území je v souladu se SZ, PÚR ČR a ZÚR SK; jejich navržení pro zastavění by bylo v rozporu s uvedenými dokumenty, závaznými pro ÚP. * Zařazením dotčených pozemků do zastavitelných ploch by docházelo k zabírání volné krajiny pro výstavbu mimo historickou urbanistickou strukturu sídla a byla by zakládána nová rozvojová lokalita, nebo by byl při vymezení celé plochy PH1 pro výstavbu zvětšován rozsah stávajících samot, což by bylo v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce stanovenou územním plánem, kde jsou uvedeny hlavní zásady koncepce rozvoje řešeného území: "<i>důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby sídla novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení</i>" a s urbanistickou koncepcí nového ÚP: "<i>V nezastavitelném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšován rozsah stávajících samot.</i>" *</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>Ponechání funkčního využití dotčených pozemků dle původního ÚP by navrhovalo výstavbu pro bydlení nesouvisající s volnočasovými aktivitami nebo sportovním využitím, mimo urbanistickou strukturu historického sídla, což by bylo v rozporu se zadáním ÚP, kde je v části A.4. Požadavky na urbanistickou koncepci požadováno: "<i>Při prostorovém uspořádání nové zástavby vycházejí z urbanistické struktury historického sídla v návaznosti na terénní konfiguraci přilehlého území. Využití lokality Ke Klíčům bude prověřeno za účelem volnočasových aktivit, sportu, rekreace apod. V rámci těchto ploch ÚP prověří jako přípustné využití pouze občanskou vybavenost v malém rozsahu, která by s těmito aktivitami přímo souvisela. Nebude zde navrhována plocha pro bydlení, žádná výstavba většího rozsahu nebo zástavba, které by nesouvisela s volnočasovými aktivitami nebo sportovním využitím. Již postavené stávající rodinné domy v této lokalitě budou zahrnuty do zastavěného území s funkčním využitím bydlení.</i>".</p> <p>Nezařazení dotčených pozemků pro výstavbu je v souladu se stanoviskem MÚ Řičany, odboru životního prostředí, k návrhu ÚP Konojed ze dne 15. 12. 2016, č. j.: 57299/2016-MURI/OŽP/00354, kde u plochy PH1, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, orgán ochrany přírody a krajiny souhlasil s vymezením jako plochy veřejných prostranství a poukázal na nevhodnost lokality pro výstavbu RD z důvodu negativního ovlivnění krajinného rázu: "<i>Plocha PH1 - plochy veřejných prostranství lokality "Klíče" souhlasíme. Původní vymezení do volné krajiny bez návaznosti na jádro obce je zde zcela nevhodné k výstavbě rodinných nebo bytových domů. Případnou zástavbou plochy by došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu. Satelitní výstavba, jak je tento typ novodobé výstavby nazýván, je naprosto cizorodým prvkem v krajině.</i>" Zařazení dotčených pozemků pro výstavbu by bylo v rozporu s výše uvedeným stanoviskem dotčeného orgánu, protože by bylo vymezeno zastavitelné území do volné krajiny bez návaznosti na jádro obce a byl by narušen krajinný ráz. *</p> <p>K ponechání dotčeného pozemku v nezastavěném území přispívá také obsah stanoviska Krajského úřadu, odboru územního plánování a stavebního řádu, k návrhu územního plánu dle § 50 odst. 7 SZ ze dne 16.6.2017, č. j.: 075934/2017/KUSK, kde byl zjištěn nesoulad s PÚR ČR (nezajištění požadované ochrany nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporného v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie) a se ZÚR SK (nezajištění vyváženého a efektivního využívání území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel) u zastavitelných ploch BV7 a BV8, dle stanoviska nevhodně vybiňajících do krajiny a nenavazujících na stávající kompaktní zástavbu obce. Vzhledem k tomu, že Krajský úřad nesouhlasil s výstavbou v lokalitách, které jsou mnohem blíže původnímu sídlu a menšího rozsahu, je velmi pravděpodobné, že by obdobné stanovisko bylo vydáno k lokalitě PH1, pokud by byla navržena pro bydlení - kritizované jevy jsou zde mnohem výraznější. *</p> <p>Dotčené pozemky a celá lokalita PH1 se nachází v OP vodních zdrojů, vymezením pro bydlení by mohlo dojít ke snížení kvality vodních zdrojů. Stanovení ochranných pásem vodních zdrojů je vždy veřejným zájmem dle § 30 odst. 1 vodního zákona. * U dotčeného pozemku převažuje veřejný zájem na ochraně volné krajiny, historické urbanistické struktury sídla, krajinného rázu, kvality vodních zdrojů a na udržitelném rozvoji území nad zájmem soukromým využitím pozemek pro bydlení, proto je tento pozemek ponechán v nezastavěném území. *</p>
--	--	--	--	--	---

**ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK PODANÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KONOJEDY
PŘI OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ KONANÉM DNE 25. 4. 2018**

Č.	EV. Č.	JMÉNO	Č. P.	K. Ú.	STRUČNÝ OBSAH	VYHODNOCENÍ
1	34462 n	Naděžda Fliegerová	802/4	K.	<p>Námítka č. 1: V souvislosti s plánovanou výstavbou cesty, která má být budována a vedena nedaleko mého pozemku č. 802/4 u domu č. p. 94 Konojedy, k. ú. Konojedy, předkládám a tímto zastupuji i stanovisko mých sourozenců (spoluvlastníků), svou námítku k této věci. Vzhledem k tomu, že se v minulosti již 2 x utrhł břeh u tohoto domu a dochází zde také ke splavování z pole nad ním, nemohu dovolit, aby můj dům byl vystaven ještě většímu riziku zavalení a zaplavení. Tento problém svažitého pozemku, kde dochází ke splavování půdy, řeší i ostatní domy pod svahem (řešeno na obecním úřadu Konojedy). Proto v této záležitosti předkládám tuto námítku. To znamená, že z tohoto důvodu by nebylo vhodné, aby v blízkém sousedství mého pozemku v souvislosti s jeho svažitým terénem, byla budována a vedena cesta. Tímto předkládám zamítavé stanovisko a s vedením cesty zde nesouhlasím.</p>	<p>Námítka je bezpředmětná. Odůvodnění: Způsob zařazení předmětných pozemků do plochy s rozdílným způsobem využití nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání. Návrh plochy PVP (plochy veřejných prostranství) nedaleko poz. 802/4 nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh územního plánu byl na opakovaném veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu těchto úprav dle zákona č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 2. * Severně od dotčeného pozemku je navržena plocha PVP (plochy veřejných prostranství), kde je možné zrealizovat cestu. Při vhodně navrženém řešení cesty je možné snížit riziko zavalení a zaplavení, zejména pokud by kolem cesty byly vybudovány příkopy, rigoly, doprovodná zeleň apod. ÚP tyto úpravy umožňuje. Konkrétní řešení cesty a jejího okolí bude předmětem podrobnější dokumentace. * Dle vyjádření Státního pozemkového úřadu k realizaci polní cesty C16 v k. ú. Konojedy p. č. 1193, ze dne 4. 5. 2018, spis. zn. ZRP6793/2018-537209, bylo uvedeno, že uvedená polní cesta byla schválena jako společné zařízení v rámci komplexní pozemkové úpravy, v katastru nemovitostí je vedena jako ostatní plocha, ostatní komunikace. V současné době polní cesta fyzicky existuje a je částečně využívána, dle ortofotomapy jsou zřetelně vyježděné koleje v trase polní cesty. V současné době probíhají dokončující práce na zpracování projektové dokumentace. Realizací této polní cesty dojde ke značnému zpevnění svahu. Projekt počítá s opěrnou zdí, aby nedocházelo k dalším sesuvům. Využívání polní cesty, která má řádnou konstrukci a je zpevněna opěrnou zdí má jistě podstatně vyšší únosnost a bezpečnost než cesta nezpevněná, po které se v současné době jezdí. V rámci výstavby polní cesty dojde i terénním úpravám v prostoru realizované polní cesty tak, aby dešťová voda mohla být bezpečně odváděna drenáží, která bude v rámci realizace polní cesty taktéž vybudována. Dle výše uvedeného vyjádření vedení cesty v blízkém sousedství dotčeného pozemku riziko zavalení a zaplavení domu nezvyšuje, naopak by mělo pomoci řešit problém svažitého pozemku se splavováním půdy.</p>
2	35369 n	Jiří Klimeš	916/1	K.	<p>Námítka č. 2: Tímto návrhem je pozemek 916/1 vypuštěn ze zastavitelného území. Historicky se zástavba rozšiřovala podél místních komunikací. Také lokalita BV7 respektuje základní urbanistickou koncepci územního plánu Konojedy. Přímo navazuje na stávající zástavbu v řešeném území. Hospodárně využívá stávající vybavení území technickou a dopravní infrastrukturou. Logicky doplňuje stávající strukturu zástavby při jižním okraji obce a zachovává jedinečnost území a jeho částí. Neklade si nároky na zábor kvalitní orné půdy ani na další zpevněné cesty.</p> <p>Odůvodnění: 1. Na hranici pozemku 916/1 je zavedeno veřejné osvětlení. 2. Mám zde zkolaudovanou studnu. 3. Postavený vodovod. 4. Část pozemku je trvale odňata ze ZPF (200 m2). 5. Je zde zavedena elektřina. Příloha: 1. Vyznačení umístění veřejného osvětlení. 2. Umístění pozemku 916/1.</p>	<p>Námítka je bezpředmětná. Odůvodnění: Způsob zařazení předmětného pozemku do plochy s rozdílným způsobem využití nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh územního plánu byl na opakovaném veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu těchto úprav dle zákona č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 2. * Dotčený pozemek byl vypuštěn ze zastavitelných ploch na základě stanoviska Krajského úřadu k návrhu ÚP Konojedy ze dne 16. 6. 2018, č. j.: 075934/2017/KUSK, z důvodu nesouladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací: "Republikové priority uvedené v Politice územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace ukládají zajistit ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporného v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energii. V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace (ZÚR) je stanoveno vyvážené a efektivní využívání území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel. V návrhu jsou vymezeny zastavitelné plochy nevhodně vybihající do krajiny a nenavazující na stávající kompaktní zástavbu obce (BV7 a BV8)." Krajský úřad na svém stanovisku trval i při následném jednání za účasti obce a projektanta o znovařazení lokality BV7 do zastavitelných ploch, které proběhlo dne 8. 1. 2018, a možnost výstavby na dotčeném pozemku nepovolil. * Více je uvedeno v odůvodnění námítky č. 6 k veřejnému projednání konanému dne 11. 10. 2017.</p>

3	35372 n	Vladimír Novák	811/23 833	K.	<p>Námítka č. 3: 1. Nesouhlasím s funkčním využitím parcel č. 811/23 a 833 v k. ú. Konojedy, v návrhu územního plánu je nyní uvedeno jako plochy veřejných prostranství PH - veřejná zeleň, parky hřbitovy.</p> <p>Odůvodnění: Dle § 7, odst. 1 vyhl. 501/2006, se plochy PH obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost veřejných pozemků, veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. V tomto případě nelze uvažovat o účelném zajištění dostupnosti veřejných prostranství, neboť PH v NÚP spojuje pouze plochy PL (plochy lesní) se stávající komunikací a dostupnost ostatní zeleně je dostupná bez omezení po zbytek obvodu PH. * Požadují ponechat zmíněné pozemky č. 811/23 a 833 s určením k venkovské zástavbě (plochy smíšené BV - bydlení venkovské) i v návrhu nového územního plánu. V nejbližší době na uvedených pozemcích plánují výstavbu rodinného domu. V případě nevyhovění mé námitce budu nucen požadovat náhradu způsobených škod za znehodnocení daných pozemků.</p>	<p>Námítka je bezpředmětná. Odůvodnění: Způsob zařazení předmětných pozemků do plochy s rozdílným způsobem využití nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh územního plánu byl na opakovaném veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu těchto úprav dle zákona č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 2. * U dotčených pozemků převažuje veřejný zájem na ochraně volné krajiny, historické urbanistické struktury sídla, krajinného rázu, kvality vodních zdrojů, ÚSES a na udržitelném rozvoji území nad zájmem soukromým využití pozemek pro bydlení, proto jsou tyto pozemky zařazeny v nezastavěném území. * Více je uvedeno v odůvodnění námítky č. 11 k veřejnému projednání konanému dne 11. 10. 2017. *</p> <p>V době platnosti původního ÚP obce Konojedy byla možnost výstavby dle platné legislativy od doby vydání původního ÚP (r. 2005) až do vydání nového ÚP. * Mezi úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. o) patří zejména: "uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče". Schválením zákona č. 183/2006 Sb., PÚR ČR, ZÚR SK a Politiky architektury a stavební kultury došlo od roku 2005 k odlišnému pojetí priorit a vnímání v oblastech urbanismu, územního plánování a ekologie s ohledem na udržitelný rozvoj území. V současné době je uplatňován přístup, kdy se přednostně využívají pozemky v zastavěném území a plochy k přestavbě před zabíráním dosud nezastavěných ploch ve volné krajině. V souladu s těmito poznatky je navržen nový ÚP a je stanovena nová koncepce rozvoje území obce. Vzhledem ke změně koncepce rozvoje není možné předpokládat, že všechny stávající zastavitelné plochy budou z pův. ÚP do nového ÚP převzaty. Vyloučení předmětných pozemků ze zástavby nemá za cíl poškodit vlastníky, ale ochránit volnou krajinu a vytvořit urbanisticky celistvé sídlo.</p>
4	35377 n	Filip Kovařík	916/1	K.	<p>Námítka č. 4: Připomínka k novým lokalitám BV9 a BV10 - kdo určuje, že obec má být "kulička"? Proč se nestaví podél stávajících cest jako dříve? Proč musí vznikat nové a nové komunikace a následné problémy s odvodem dešťových vod? Vědí vůbec úředníci na "Kraji", který rozhoduje, kde Konojedy leží a jak vypadají?</p> <p>Odůvodnění: 1. Zachováním a případným upřesněním stávajícího územního plánu se obec vyhne případným žalobám a vyrovnáním majitelům stávajících "stavebních" pozemků. 2. Regulační plány nových lokalit nejsou podporou nové výstavby. Stávající majitelé nových pozemků (stavebních v nových lokalitách) se opravdu málokdy domluví dle regulačních plánů! 3. Od pradávna se stavělo "hnízdo" kolem kostelů a dále podél stávajících cest.</p>	<p>Námítka je bezpředmětná. Odůvodnění: Způsob zařazení předmětného pozemku do plochy s rozdílným způsobem využití nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh územního plánu byl na opakovaném veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu těchto úprav dle zákona č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 2. * Dotčený pozemek byl vypuštěn ze zastavitelných ploch na základě stanoviska Krajského úřadu k návrhu ÚP Konojedy ze dne 16. 6. 2018, č. j.: 075934/2017/KUSK, z důvodu nesouladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územní plánovací dokumentací: "<i>Republikové priority uvedené v Politice územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace ukládají zajistit ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporného v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie. V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace (ZÚR) je stanoveno vyvážené a efektivní využívání území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel. V návrhu jsou vymezeny zastavitelné plochy nevhodně vybiňující do krajiny a nenavazující na stávající kompaktní zástavbu obce (BV7 a BV8).</i>" Krajský úřad na svém stanovisku trval i při následném jednání za účasti obce a projektanta o znova zařazení lokality BV7 do zastavitelných ploch, které proběhlo dne 8. 1. 2018, a možnost výstavby na dotčeném pozemku nepovolil. * Více je uvedeno v odůvodnění námítky č. 6 k veřejnému projednání konanému dne 11. 10. 2017. *</p> <p>Ad 1. Nový ÚP stanoví nově základní koncepci rozvoje území obce, dle platné legislativy nový ÚP nemá možnost zajistit převzetí všech podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle původního ÚP. Ad 2. Účelem regulačních plánů je mimo jiné stanovit podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejné prospěšné stavby nebo veřejné prospěšná opatření. Zpracování regulačního plánu je u rozvojových lokalit žádoucí, aby došlo k dohodě o vymezení nových komunikací, liniového vedení inž. sítí, veřejných prostranství apod. Bez společné domluvy více vlastníků by mohlo dojít k urbanisticky, ekonomicky a funkčně nevhodnému řešení lokality.</p>

5	36032 n	Daniel Nečasany v zastoupení Martina Fördöse	814/66	K.	<p>Námítka č. 5: Nesouhlas s přestavbovou plochou PH1, která mění pozemek v mém vlastnictví, a to ze zastavitelné plochy k bydlení na plochu veřejného prostranství. Zato změna se dotýká mých vlastnických práv a způsobí mi škodu.</p> <p>Odůvodnění: Jako vlastník předmětného pozemku jsem tento pozemek koupil z důvodu, že pozemek je právě součástí plochy určené k zastavění rodinnými domy. Jako vlastník pozemku a budoucí stavebník jsem již vynaložil úsilí (nejen finanční) a učinil kroky, aby uvedená plocha byla v budoucnu naplněna stavbami rodinných domů. Legislativní proces je sice zdoluhavý, ale rozhodně nesouhlasím, aby tím byla má investice zmařena. Obec jednoznačně o mých krocích vedoucích k naplnění plochy věděla, např. při vytyčení ze dne 5. 12. 2016, apod. * Makléř Martin Fördös, kterému jsem poskytl plnou moc, má další důkazy, že bylo snahou postavit jeden dům na mém pozemku, protože vše zajišťoval pro předchozího vlastníka. Disponuji vyjádřením Městského úřadu v Říčanech z r. 2015 ohledně záměru výstavby. Dále několik emailových komunikací s obcí (se starostkou p. Růžičkovou) z r. 2014 (emailové zprávy byly zaslány do kopie IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.). Na žádný z emailů obec Konojedy nereagovala. Dále disponuji dalším důkazem (kopie dopisu doručeného prokazatelně obci Konojedy) o záměru postavit na mém pozemku jeden rodinný dům, kdy jiný kupec byl osobně na zasedání zastupitelstva a prezentoval svůj záměr. *</p>	<p>Námítka je bezpředmětná. Odůvodnění: Způsob zařazení předmětného pozemku do plochy s rozdílným způsobem využití nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh územního plánu byl na opakovaném veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu těchto úprav dle zákona č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 2. * U dotčených pozemků převažuje veřejný zájem na ochraně volné krajiny, historické urbanistické struktury sídla, krajinného rázu, kvality vodních zdrojů, ÚSES a na udržitelném rozvoji území nad zájmem soukromým využití pozemek pro bydlení, proto jsou tyto pozemky zařazeny v nezastavěném území. * Více je uvedeno v odůvodnění námítky č. 11 k veřejnému projednání konanému dne 11. 10. 2017. *</p> <p>V době platnosti původního ÚP obce Konojedy byla možnost výstavby dle platné legislativy od doby vydání původního ÚP (r. 2005) až do vydání nového ÚP. * Mezi úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. o) patří zejména: "<i>uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče</i>". Schválením zákona č. 183/2006 Sb., PÚR ČR, ZÚR SK a Politiky architektury a stavební kultury došlo od roku 2005 k odlišnému pojetí priorit a vnímání v oblastech urbanismu, územního plánování a ekologie s ohledem na udržitelný rozvoj území. V současné době je uplatňován přístup, kdy se přednostně využívají pozemky v zastavěném území a plochy k přestavbě před zabíráním dosud nezastavěných ploch ve volné krajině. V souladu s těmito poznatky je navržen nový ÚP a je stanovena nová koncepce rozvoje území obce. Vzhledem ke změně koncepce rozvoje není možné předpokládat, že všechny stávající zastavitelné plochy budou z pův. ÚP do nového ÚP převzaty. Vyloučení předmětných pozemků ze zástavby nemá za cíl poškodit vlastníky, ale ochránit volnou krajinu a vytvořit urbanisticky celistvé sídlo.</p>
---	---------	--	--------	----	--	---

					<p>Pro plochu k zastavění rodinnými domy již mám zpracovanou projektovou dokumentaci. Se studií již byly obslány některé dotčené orgány, např. Městský úřad v Říčanech, a správci inž. sítí apod. * V odůvodnění ÚP je uvedeno: "Územní plán vymezuje v lokalitě Ke Klíčům relativně rozlehlou plochu veřejné zeleně (lokalita PH1), do které budou zahrnuty i stávající plochy lesní a plochy přírodní, jejichž stávající charakter bude respektován." Dále se jiné zdůvodnění této plochy nikde nelze dočíst, nelze tedy odvodit, proč je pro obec tak důležité měnit schválené plochy a měnit jejich funkční využití. Jak je zde citováno, plocha PH1 je rozlehlá, tudíž nevidím jediný relevantní důvod mé námitce nevyhovět, neboť zřejmě nedojde ke znehodnocení plánovaného záměru, tj. vymezení plochy veřejného prostranství (zeleně) a zejména zachovat plochy lesní, přírodní i charakter. Můj pozemek je nyní v zastavitelné ploše, tudíž jednoznačně tato plocha pro bydlení nezhoršuje charakter území ani neohrožuje jiné aspekty sledované územním plánováním, neboť již tato plocha byla prověřena nejen z těchto hledisek, ale byla již projednána všemi dotčenými orgány, obcí, vlastníky okolních pozemků atd. Z územního plánu dále vyplývá, že jsou navrženy jiné nové zastavitelné plochy a je spíše kladen důraz na postupné zastavování. Můj pozemek obsahuje v projektové dokumentaci pouze 7 ks rodinných domů, což je v souladu s návrhem územního plánu, popř. může obec spíše přistoupit k vypuštění nově navržených zastavitelných ploch pro bydlení, než aby vypouštěla stávající plochy pro bydlení, a tím znehodnotila mé pozemky vč. zmaření již vynaloženého úsilí. Jsem připraven na kompromis s výstavbou jen dvou rodinných domů na mém pozemku.</p> <p>Závěr: Požaduji, aby uvedený pozemek zůstal v ploše pro bydlení a navrhovaná přestavbová plocha PH1 byla zmenšena.</p>	
6	36035 n	Božena Boháčková Jaroslava Pavlová	915	K.	<p>Námitka č. 6: Požadavek na zařazení poz. 915 do zastavitelných ploch.</p> <p>Odůvodnění: Dle původního ÚPO pozemek navazuje na zastavitelné území.</p>	<p>Námitka je bezpředmětná. Odůvodnění: Způsob zařazení předmětného pozemku do plochy s rozdílným způsobem využití nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh územního plánu byl na opakovaném veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu těchto úprav dle zákona č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 2. * U dotčeného pozemku převažuje veřejný zájem na ochraně volné krajiny, historické urbanistické struktury sídla a kvality vodních zdrojů nad zájmem soukromým využití pozemek pro bydlení, proto je tento pozemek ponechán v nezastavěném území. Více je uvedeno v odůvodnění námitky č. 1 k veřejnému projednání konanému dne 11. 10. 2017.</p>

7	36036 n	Jaromír Strejček Helena Strejčková	922/1	K.	<p>Námítka č. 7: I nadále nesouhlasíme s novým územním plánem a požadujeme ponechání poz. 922/1 v zastavitelném území pro bydlení. Je ??? ÚP zařazen pro bydlení a je tam dovedena elektřina. Tento pozemek navazuje na zastavěné území. Nesouhlasím s jeho vynětím ÚP, když sama p. Neužilová (starostka) si své pozemky nad tímto dala do ÚP. V tomto ÚP je spousta nesrovnalostí. I nadále budu dělat vše pro jeho zachování v ÚP.</p> <p>Odůvodnění: Nesouhlasím s námítkami Středočeského odboru územního plánování a reg. rozvoje. Nesouhlasím ani s argumentací p. Plicky architekta, starostky Konojed.</p>	<p>Námítka je bezpředmětná. Odůvodnění: Způsob zařazení předmětného pozemku do plochy s rozdílným způsobem využití nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh územního plánu byl na opakovaném veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu těchto úprav dle zákona č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 2. * Dotčený pozemek byl vypuštěn ze zastavitelných ploch na základě stanoviska Krajského úřadu k návrhu ÚP Konojedy ze dne 16. 6. 2018, č. j.: 075934/2017/KUSK, z důvodu nesouladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací: "Republikové priority uvedené v Politice územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace ukládají zajistit ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporného v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie. V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace (ZÚR) je stanoveno vyvážené a efektivní využívání území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel. V návrhu jsou vymezeny zastavitelné plochy nevhodně vybíhající do krajiny a nenavazující na stávající kompaktní zástavbu obce (BV7 a BV8)." Krajský úřad na svém stanovisku trval i při následném jednání za účasti obce a projektanta o znovařazení lokality BV7 do zastavitelných ploch, které proběhlo dne 8. 1. 2018, a možnost výstavby na dotčeném pozemku nepovolil. * Více je uvedeno v odůvodnění námítky č. 2 k veřejnému projednání konanému dne 11. 10. 2017.</p>
8	36037 n	Jaromír Strejček	794/1? LV 536 (oprava na 1209)	K.	<p>Námítka č. 8: Jsem vlastníkem p. č. 794/1 (LV č. 536) v k. ú. Konojedy a podávám námítku a nesouhlas proti návrhu komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Konojedy. Požádal jsem o změnu a vymezení zastav. území na svém pozemku (z louky na stavební parcelu r. 2013) v sousedství jsou rod. domy. Na vlastní náklady již byla zhotovena el. přípojka.</p> <p>Odůvodnění: Vymezení B1 by došlo ke zmaření mé investice v obci Konojedy a omezení mých vlastnických práv a možností nakládat s pozemkem.</p>	<p>Námítka je bezpředmětná. Odůvodnění: Způsob zařazení předmětného pozemku do plochy s rozdílným způsobem využití nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh územního plánu byl na opakovaném veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu těchto úprav dle zákona č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 2. * Pozemek navazuje na malou odloučenou lokalitu Klíče mimo původní sídlo. Tuto lokalitu není vhodné rozšiřovat jak z hlediska urbanistického a z hlediska krajinného rázu, tak z hlediska ekonomického (vyšší náklady na zajištění a provoz veřejné infrastruktury). Dotčený pozemek by vybíhal do krajiny mimo kompaktní zástavbu. V původním ÚP pozemek nebyl zastavitelný. Přivedení elektřiny na pozemek v nezastavěném území není důvodem k jeho zařazení pro výstavbu. * Obec má dostatek volných ploch k zastavění v urbanisticky vhodnějších lokalitách (blíže k centru obce, navazujících na původní zástavbu obce, v zastavěném území, lokalit doplňujících ucelenou urbanistickou kompozici), není ve veřejném zájmu další rozšiřování zástavby do volné krajiny. * U dotčeného pozemku převažuje veřejný zájem na ochraně volné krajiny, historické urbanistické struktury sídla, krajinného rázu a prostupnosti krajiny nad zájmem soukromým využít pozemek pro bydlení, proto je tento pozemek ponechán v nezastavěném území. Více je uvedeno v odůvodnění námítky č. 4 k veřejnému projednání konanému dne 11. 10. 2017.</p>

9	36051 n	Ing. Petr Nesměrák	110 a další 96, 95, 94, 45, 93, 111, 113, 114, 185, 92 a 91	K.	<p>Námítka č. 9: 1. Návrh ÚP nevyomezuje území, ve kterém by měla být navržena stavba zachycující povrchově odtékající srážkové vody (silné nebo vydatné dlouhodobé deště, případně jarní tání sněhu) z extravilánu, umístěného na východním okraji obce, které dnes negativně ovlivňuje stávající obytnou zástavbu v jihovýchodní části obce, a dále odvádějící je buď do systému stávající dešťové kanalizace (kapacitně dnes nevyhovující) nebo do stávající vodoteče. Návrh ÚP neřeší ochranu stávající dotčené obytné zástavby v této lokalitě, tj. min. pozemky p. č. st. 96, 95, 94, 45, 110, 93, 111, 113, 114, 185, 92 a 91 před povrchovou a podzemní vodou. 2. Dále nesouhlasím s návrhem řešení likvidace srážkových vod u ploch BV9 a BV10 uvedených v návrhu ÚP obce Konojedy, které bude ještě zhoršovat stávající problémy jak s povrchovou, tak i podzemní vodou v této dotčené části obce.</p> <p>Odůvodnění: V námítce z 16. 10. 2018 je uvedena mapa se zákresem extravilánu a stávající zástavbou, do které povrchové a podzemní vody z tohoto extravilánu přitékají (zástavba je většinou zaříznuta do rostlého terénu. Dále je tam uvedeno odůvodnění námítky. Obec tuto záležitost neřeší, proto požadujeme zapracování této námítky do ÚP (jak bude tato požadovaná stavba v souladu s ÚP, když v něm nebude uvedena ani zmínka o ní). Přílohy - viz. námítka ze 16. 10. 2018.</p>	<p>Námítka je bezpředmětná. Odůvodnění: Způsob zařazení předmětných pozemků do plochy s rozdílným způsobem využití nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání. Vymezení (nevymezení) území pro stavbu zachycující povrchově odtékající srážkové vody z extravilánu nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání. Návrh řešení likvidace srážkových vod u ploch BV9 a BV10 nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh územního plánu byl na opakovaném veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu těchto úprav dle zákona č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 2.</p> <p>* Ad 1: ÚP umožňuje návrh a realizaci staveb zachycujících povrchově odtékající srážkové vody z extravilánu umístěného na východním okraji obce. Umístění těchto staveb se předpokládá na základě prověření podrobnější dokumentací. Více je k tomuto bodu uvedeno v odůvodnění námítky č. 8 k veřejnému projednání konanému dne 11. 10. 2017. * Ad 2: Návrh řešení likvidace srážkových vod u ploch BV9 a BV10 je uveden v textové části ÚP v koncepci technické infrastruktury (kap. D, část Odkanalizování, likvidace odpadních vod) a v zadání regulačního plánu (kap. M bod e)). * Koncepce likvidace dešťových vod je navržena tak, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou a aby za deště nedocházelo ke zhoršení průtokových poměrů v toku. *</p> <p>V ÚP jsou navržena opatření pro zachycování srážkových vod ve východní části obce (zeleně s průlehy, plochy trvalé zeleně bez zornění, cesty s možností dalších opatření (doprovodná zeleně, příkopy, průlehy apod.). ÚP určuje přípustné a nepřípustné úpravy krajiny pro omezení eroze. Je stanoveno řešit technickou infrastrukturu ve větších rozvojových plochách v navazujících stupních projektové dokumentace (regulačních plánů, územních studií) po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. Podmínkou rozvoje lokalit BV9 a BV10 je zpracování regulačního plánu, jehož součástí bude řešení odvádění srážkových vod, návrh zeleně vč. protierozních opatření a v případě potřeby vybudování dešťové kanalizace, ve vazbě na stávající technickou a dopravní infrastrukturu. * Více je uvedeno v odůvodnění námítky č. 8 k veřejnému projednání konanému dne 11. 10. 2017.</p>
---	---------	--------------------	---	----	--	--

10	36052 n	Jarmila Nesměráková	922/2	K.	<p>Námítka č. 10: 1. Zásady pro návrh nového ÚP nebyly projednané s veřejností. 2. Návrh nerespektuje stávající ÚP obce Konojedy. 3. Návrh nerespektuje stávající zastavitelnou část obce, která byla určena a projednána s vlastníky pozemků při digitalizaci pozemků v k. ú. obce Konojedy. 4. Jako vlastník pozemku jsem nebyla seznámena s odpovědí na moji námítku ohledně změny funkčního využití mého pozemku ze dne 16. 10. 2017. 5. Nesouhlasím se změnou funkčního využití pozemku parc. č. 922/2, LV 823, na funkční využití PZ v návrhu nového ÚP, který vyčleňuje tento pozemek z původního zastavitelného území, stanoveném ve stávajícím platném ÚP obce. 6. Zastupitelstvo obce informovalo obyvatele obce, že stávající ÚP je neplatný, ačkoliv toto tvrzení bylo, jak se později ukázalo, nepravdivé a v rozporu s platnými stavebními předpisy.</p> <p>Odůvodnění: Horní část pozemku parc. č. 922/2 v k. ú. Konojedy je dle stávajícího platného ÚP určena jako zastavitelné území. Na základě této skutečnosti bylo provedeno připojení tohoto pozemku na technickou infrastrukturu obce (elektropřípojka k pozemku vč. zapsání věcného břemena do KN, a veřejné osvětlení umístěné v cestě před pozemky parc. č. 916/1, 922/1 a 922/2). Dále jsme se v rámci digitalizace pozemkových úprav (uvedené tři parcely byly z těchto úprav vyňaty - jednalo se o pozemky určené jako zastavitelné území) darovali obci pozemky o výměře cca 400 m2 u Konojedského potoka přiléhajícího k našemu dotčenému pozemku ve prospěch veřejné cesty (nyní ve vlastnictví obce) vedené k místnímu rybníku, aby ve výhledu byl také možný další příjezd k výše uvedeným třem pozemkům. Podmínkou pro darování bylo, že tyto naše dotčené pozemky jsou součástí zastavitelného území obce - viz digitalizace pozemků obce. *</p>	<p>Námítka je bezpředmětná. Odůvodnění: Způsob zařazení předmětného pozemku do plochy s rozdílným způsobem využití nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh územního plánu byl na opakovaném veřejném projednání projednáván pouze v rozsahu těchto úprav dle zákona č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 2. * Ad 1: Nový ÚP byl pořizován v souladu s platnou legislativou. Všechny náležitosti nového ÚP byly zveřejněny a projednány v souladu se stavebním zákonem. Stavební zákon nezmiňuje termín zásady pro návrh ÚP. Pokud je těmito zásadami myšleno zadání územního plánu, tak zadání ÚP bylo schváleno zastupitelstvem obce po projednání, zveřejnění a po možnosti každého podat připomínku. Ad 2: Nový ÚP stanoví nově základní koncepci rozvoje území obce, dle platné legislativy nový ÚP nemá možnost zajistit převzetí všech podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle původního ÚP. * Ad 3: Nový ÚP stanoví nově základní koncepci rozvoje území obce, dle platné legislativy nový ÚP nemá možnost zajistit převzetí všech stávajících zastavitelných částí obce dle původního ÚP. * Ad 4: Dle platné legislativy nevyplývá povinnost pořizovatele odpovídat na námítky uplatněné k návrhu ÚP k veřejnému projednání. Stavební zákon nepředpokládá zaslání odpovědí jednotlivým vlastníkům, kteří uplatnili námítky k návrhu ÚP. * Ad 5: Dotčený pozemek byl vypuštěn ze zastavitelných ploch na základě stanoviska Krajského úřadu k návrhu ÚP Konojedy ze dne 16. 6. 2018, č. j.: 075934/2017/KUSK, z důvodu nesouladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací: "<i>Republikové priority uvedené v Politice územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace ukládají zajistit ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporného v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie. V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace (ZÚR) je stanoveno vyvážené a efektivní využívání území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel. V návrhu jsou vymezeny zastavitelné plochy nevhodně vybiňující do krajiny a nenavazující na stávající kompaktní zástavbu obce (BV7 a BV8).</i>" Krajský úřad na svém stanovisku trval i při následném jednání za účasti obce a projektanta o znovařazení lokality BV7 do zastavitelných ploch, které proběhlo dne 8. 1. 2018, a možnost výstavby na dotčeném pozemku nepovolil. * Více je uvedeno v odůvodnění námítky č. 9 k veřejnému projednání konanému dne 11. 10. 2017. *</p>
----	------------	---------------------	-------	----	---	--

				<p>* Pozemek parc. č. 922/2 přiléhá ke stávající komunikaci (není nutné budovat novou cestu). Sousední (také změněný a vyloučený) pozemek parc. č. 922/1 navazuje nyní na poslední pozemek s obytnou zástavbou v této lokalitě (tj. pozemek parc. č. 33/4), takže výše uvedené tři pozemky navazují urbanisticky nyní na stávající venkovskou zástavbu (v souladu s požadavkem uvedeným ve vyjádření krajského úřadu). * Tato změna funkčního využití pozemku parc. č. 922/2 byla provedena bez projednání s námi a bez dostatečného odůvodnění ze strany obce a dotčených úřadu schvalujících návrh územního plánu. * Upozorňujeme, že vyloučením pozemku parc. č. 922/2 ze zastavitelného území nám vznikne majetková a finanční škoda (ztráta pozemku v zastavitelném území = nákup jiné stavební parcely vhodné pro stavbu RD), ztráta pozemku věnovaného obci, a dále finanční újma za proinvestované náklady spojené s tímto dotčeným pozemkem). Z výše uvedených důvodů věříme, že zpracovatel nového územního plánu a dotčené správní orgány zváží naši námitku a ponechají náš dotčený pozemek v zastavitelném území v souladu s tím, tak jak je veden nyní ve stávajícím platném územním plánu.</p>	
--	--	--	--	---	--