**Návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek uplatněných při pořizování územního plánu Český Brod**

**Námitky, kterým se vyhovuje:**

1. Námitka č.j. 27995/2014 ze dne 2.10.2014, kterou podali Václav Josífek a Vlasta Josífková, týkající se pozemků parc. č. 75/1, 75/2, 75/3 v k.ú. Štolmíř, na kterých má být podle návrhu umístěna infrastruktura (komunikace). Dle názoru vlastníků pozemků může být komunikace vedena po pozemku parc. č. 64/1 v k.ú. Štolmíř, který je ve vlastnictví města.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Předmětná komunikace má sloužit k propojení stávající zástavby se zástavbou navrhovanou. Umístěním komunikace na pozemky parc. č. 64/1 v k.ú. Štolmíř bude plánované cíle rovněž dosaženo, navíc zrušením průjezdní křižovatky dojde k vytvoření přirozeného zpomalení (oblouk před křižovatkou) pro budoucí dopravu. Námitce se proto vyhovuje.

1. Námitka č.j. 28537/2014 ze dne 7.10.2014, kterou dala HMP servis spol. s r.o., týkající se pozemků parc. č. 435/1, 435/8 a 435/6 v k.ú. Liblice u Českého Brodu, na kterých má být dle návrhu územního plánu krajinná zeleň. Vlastník pozemků požaduje respektování současného stavu, kdy pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří, případně manipulační plocha.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Pozemky uváděné podatelem jsou zařazeny do plochy VP-plocha výroby a skladování – průmysl, pouze pás na východní straně pozemku prac. č. 435/1 a parc. č. 435/8 a celý pozemek parc. č. 435/6 v k.ú. Liblice u Českého Brodu jsou zařazeny do plochy ZK-plochy smíšení nezastavěného území – zeleň přírodní vysoká, toto zařazení vychází ze současného stavu v území, kdy se v této části pozemku již vzrostlá zeleň nachází. Uvedená zeleň nemá z hlediska urbanismu a územního plánování ochrannou funkci, neboť v okolí plochy se nevyskytuje žádná plocha bydlení, proto je možné tuto plochu zeleně vypustit a pozemky vlastníka zařadit zcela do plochy VP.

1. Námitka č.j. 30021/2014 ze dne 22.10.2014, kterou podali Ilona a Martin Kolářovi, týkající se pozemků parc. č. st. 1998 a 446/2 v k.ú. Český Brod, které jsou dle návrhu zařazen do plochy RI – plochy rekreace individuální – plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Na pozemku parc. č. st. 1998 je umístěna stavba RD, z tohoto důvodu vlastníci požadují zařazení pozemků do plochy bydlení individuální, venkovského typu.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Dle současného územního plánu sídelního útvaru Českého Brodu se pozemek se stavbou rodinného domu nachází v ploše RI, ve které je stavba rodinných domů přípustná. Návrhem územního plánu dochází ke změně funkčního využití plochy. V zadání územního plánu však bylo uvedeno, že navržené řešení bude zohledňovat koncepci a funkční využití ploch platného územního plánu a vydaná rozhodnutí o umístění staveb. S ohledem na tyto skutečnosti, kdy na stavbu rodinného domu bylo vydáno nejen územní rozhodnutí, ale i souhlas s užíváním stavby, bude námitce vyhověno a pozemek se stavbou rodinného domu bude zařazen do plochy BI.

1. Námitka č.j. 30218/2014 ze dne 24.10.2014, kterou podala ČZU v Praze, týkající se pozemku parc. č. 633/2, 390 a 411 v k.ú. Liblice u Českého Brodu, ve kterém požaduje zachovat přístup k výše uvedeným pozemkům.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Dle koncepce dopravy uvedené v textové části územním plánem nedošlo ke změně koncepce dopravy, koncepce dopravy účelové komunikace neřeší. V grafické části jsou zakresleny pouze nově navrhované polní cesty. Do textové části bude doplněno, že bude zachována stávající síť účelových komunikací a polních cest.

1. Námitka č.j. 30581/2014 ze dne 29.10.2014, kterou podala Alena Šperlichová, týkající se pozemku parc. č. 535/2 v k.ú. Český Brod, který se dle návrhu nachází v ploše RI – rekreace individuální. Vedlejší pozemky parc. č. st. 208/3 a parc. č. 2107, 208/2 a část pozemku parc. č. 536/2 v k.ú. Český Brod jsou navrženy v ploše BV, podatelka požaduje zařazení svého pozemku do plochy BV.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

V územním plánu sídelního útvaru byly pozemky v tomto zastavěném území začleněny do plochy rekreace, kde bylo přípustné umístit i domy pro bydlení, proto bylo možné na pozemku parc. č. 208/3 v k.ú. Český Brod umístit stavbu rodinného domu. Protože se pozemek nachází z urbanistického hlediska v málo exponované části města, kde již vzhledem k umístění pozemků parc. č. st. 208/3 a parc. č. 2107, 208/2 a část pozemku parc. č. 536/2 v k.ú. Český Brod BV nebude možné zachovat pouze funkci rekreaci, lze námitce vyhovět a pozemek zařadit do plochy BV.

1. Námitka č.j. 30633/2014 ze dne 30.10.2014, kterou podali Pavel a Lenka Šimkovi, týkající se pozemku parc. č. 514/25 v k.ú. Liblice u Českého Brodu, na kterém má během několika týdnů dojít k výstavbě RD. Dle návrhu územního plánu má přes část pozemku vést komunikace. Vlastníci žádají o posunutí komunikace tak, aby nevedla přes jejich pozemek, který je již oplocen a v místě budoucí komunikace jsou hotovy přípojky k RD. Vlastníci proto žádají o posunutí komunikace dle přiloženého náčrtu.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Nelze souhlasit s podateli, že komunikace by měla být umístěna jiným způsobem jen z důvodu zásahu do jejich vlastnictví. Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury bez ohledu na vlastnictví jednotlivých osob, koncepce územního plánu však musí být tvořená tak, aby jednotlivého cíle bylo dosaženo za minimálního omezení jednotlivých vlastníků pozemků a staveb. Z tohoto důvodu se námitce vyhovuje, neboť sledovaného cíle může být dosaženo i jiným způsobem. Přerušením přímého křížení a posunutím napojení komunikace propojující ulice Na Parcelách - Lstibořská dojde k vytvoření přirozeného zpomalení dopravy v této lokalitě. Zpomalení dopravy je vhodné i vzhledem k navržené ploše občanské vybavenosti (mateřské školy) u této komunikace.

1. Námitka č.j. 30698/2014 ze dne 30.10.2014, kterou podali Milan Jordák a Eva Jordáková, týkající se pozemku parc. č. 653/3 v k.ú. Štolmíř, který je v současném územním plánu zahrnut do plochy BH, dle návrhu územního plánu je pozemek v ploše BI, což je v rozporu s připravovaným záměrem vlastníků. V současné době na pozemku probíhá řízení o umístění staveb bytových domů, komunikací a sítí s tím, že většina dotčených orgánů správy se vyjádřila, že tento projekt stavby je v souladu se stávajícím územním plánem. Vlastníci již vynaložili nemalé finanční prostředky na přípravu projektu, navrhovaný stav je zcela v rozporu s projektem.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Návrhem územního plánu dochází ke změně funkčního využití plochy oproti územnímu plánu sídelního útvaru. V zadání územního plánu bylo uvedeno, že navržené řešení bude zohledňovat koncepci a funkční využití ploch platného územního plánu a vydaná rozhodnutí o umístění staveb. S ohledem na tuto skutečnost se námitce vyhovuje a plocha BH bude ve stejném rozsahu, jako byla schválena ve změně č. 2 územního plánu sídelního útvaru, přenesena do návrhu územního plánu s tím, že u ní budou doplněny podmínky prostorové regulace – max. zastavěnost pozemku 20 %. Výšková regulace je již v územním plánu stanovena.

1. Námitka č.j. 30794/2014 ze dne 31.10.2014, kterou podali Klára a Pavel Štěpánovi, týkající se pozemku 183/17 v k.ú. Český Brod, který je dle návrhu zařazen do plochy DS – dopravní infrastruktura. Dne 18.6.2014 vlastníci koupili tento pozemek od města, který je připlocen k pozemku parc. č. 175/19 a fakticky tvoří jeden celek. Vlastníci proto prosí o zařazení pozemku parc. č. 183/17 do plochy SM.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Návrh územního plánu vycházel z územního plánu sídelního útvaru z roku 1998, ve kterém je pozemek uváděný podateli součástí ploch komunikací. Dle skutečného stavu je však pozemek zaplocen a je zatravněn. Územní plán bude dán do souladu se skutečným stavem a pozemek bude zařazen do plochy SM.

1. Námitka č.j, 30793/2014 ze dne 31.10.2014, kterou podali Petr Marek a Jana Marková, týkající se části pozemku parc. č. 501/12 v k.ú. Liblice u Českého Brodu, který by chtěli žadatelé využít pro rozšíření parkování provozovny, a proto žádají o jeho zařazení do plochy SM stejně jako zbytek provozovny. V současné době kamiony parkují na pozemku před provozovnou, který není ve vlastnictví podatelů a na kterém mají být vybudovány rodinné domy. Proto žadatelé požadují, aby byla část pozemku parc. č. 501/12 v k.ú. Liblice u Českého Brodu, na které není umístěn ÚSES a která je vyznačená v příloze, zařazena do plochy SM. V současné době nejsou žadatelé výlučnými vlastníky pozemku, ale podnikají veškeré kroky pro jeho získání.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Pořizovatel souhlasí s navrhovatelem, že situaci ohledně parkování vozidel provozovny je nutné řešit a souhlasí s podatelem, aby tato situace byla řešena na jeho pozemcích, neboť úzce souvisí s jeho provozovnou. Z tohoto důvodu bude námitce vyhověno a část pozemku parc.č. 501/12 v k.ú. Liblice u Českého Brodu bude zařazena do plochy SM. Plocha bude vymezena tak, aby mezi nově vymezenou plochou SM a stávající plochou BI umístěnou jižně zůstal pruh zeleně, který bude tvořit hlukovou bariéru, aby byly v ploše BI zachovány podmínky pro kvalitní bydlení.

1. Námitka č.j. 31035/2014 ze dne 4.11.2014, kterou podal Stanislav Klepal, týkající se pozemků parc. č. 705/11 a 853 v k.ú. Český Brod. Pozemky jsou v návrhu zařazeny do plochy SM – plochy smíšené obytné městské a OK – plochy občanského vybavení – komerční. Z návrhu není zřejmé, kde jsou přesně hranice ploch. Jelikož od nabytí parcel 705/11 a 853 je na nich vykonávána podnikatelská činnost po bývalém majiteli, žádá vlastník o jejich zařazení do plochy OK.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Jak v ploše SM: plochy smíšené obytné městské tak v ploše OK: plochy občanského vybavení – komerční je možné umístit stavby a zařízení pro služby, které nesmí svými imisemi narušovat prostředí plochy i jejího okolí. U plochy SM je přípustné využití pro bydlení a umístění drobné nerušící výroby, v ploše OK je přípustné bydlení jen pro provozovatele či správce a výrobní a opravárenská činnost je na těchto pozemcích nepřípustná. Podatel sám žádá o změnu využití plochy, z urbanistického hlediska je tato změna možná, jeho námitce bude vyhověno.

1. Námitka č.j. 31074/2014 ze dne 5.11.2014, kterou podal Ing. Richard Lupoměský, týkající se pozemku parc. č. 625/15 sousedícím s pozemkem podatele parc. č. 625/8 v k.ú. Český Brod. Pozemek parc. č. 625/15 v majetku města slouží v současnosti jako polní cesta umožňující přístup k pozemku podatele a pozemkům dalších vlastníků. Vzhledem ke sklonitosti terénu je to jediný přístup pro obsluhu pozemku mechanizací. V návrhu není tento pozemek vyznačen jako komunikace (polní cesta). Podatel proto žádá o úpravu návrhu tak, aby pozemek parc. č. 625/15 byl polní cestou.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Podatelem uváděná polní cesta je v návrhu územního plánu zaznamenána, bohužel v tomto místě je rovněž zakreslena hranice zastavěného území, pod kterou je komunikace špatně vidět. Dle koncepce dopravy uvedené v textové části územním plánem nedošlo ke změně koncepce dopravy, koncepce dopravy účelové komunikace neřeší. V grafické části jsou zakresleny pouze nově navrhované polní cesty. Do textové části bude doplněno, že bude zachována stávající síť účelových komunikací a polních cest.

1. Námitka č.j. 31072/2014 ze dne 5.11.2014, kterou podali Ing. Jaroslav Majer a Ing. Jaroslava Majerová, týkající se pozemku parc. č. 708/10 v k.ú. Český Brod, na kterém má být podle návrhu územního plánu umístěna dopravní stavba DS-05 (kruhový objezd u prodejen Plus, Lidl a V+T mat). Podatel navrhuje omezit velikost označené části pozemku parc. č. 708/10 pro využití dopravní stavby DS-05 na nezbytně nutnou část tak, aby nebylo omezeno podnikání podatele.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Umístěním kruhového objezdu i na pozemek 708/10 v k.ú. Český Brod by došlo k záboru soukromého pozemku. I když při návrhu územního plánu je koncepce tvořena bez ohledu na vlastnická práva, je nutné při návrhu postupovat tak, aby , pokud je to možné, cíle bylo dosaženo za minimálního omezení jednotlivých vlastníků pozemků a staveb. V daném případě je možné cíle dosáhnout bez zásahu do soukromého vlastnictví tím, že kruhový objezd bude posunut západním směrem tak, aby pro jeho stavbu byly využity především pozemky města. Námitce se proto vyhovuje.

1. Námitka č. j. 31279/2014 ze dne 5.11.2014 (podána e-mailem) doplněna podáním č.j. 31394/2014 ze dne 5.11.2014, kterou podala Ing. Zdeňka Sidoóvá, týkající se pozemků parc. č. 441/13, 441/12, 441/4, 449, 730 a dalších v k.ú. Liblice u Českého Brodu. Pozemky parc. č. 441/13 a 441/12 jsou určeny jako ostatní plocha – manipulační plocha a zeleň tam není vedena. V budoucnu je na těchto pozemcích uvažováno s výstavbou a tedy se zvýšenou zaměstnaností. Podatelka proto nesouhlasí s návrhem na výše uvedených pozemcích na zeleň krajinou vysokou. Dále nesouhlasí se zrušením stávajícího přístupu – nájezdu na cestu na pozemku parc. č. Je třeba si uvědomit, že to je jediný přístup na pozemek parc. č. 441/1. Na hranici pozemku jsou dále plynoměry včetně středotlaku – je nutné zachovat trvalý přístup. Dále podatelka upozorňuje, že nemovitost parc. č. 441/4 je trafostanicí, dle zákona a směrnic ČEZu není ani možné, aby se v jejím okolí vyskytovala vysoká zeleň. Navrhovanou změnou územního plánu by došlo k zastínění staveb parc. č. 449 a 730 a ke znečištění (zanesení) pozemků podatelky spadaným listím a příp. zlámanými větvemi. Pro zajištění přístupu je nezbytné vybudovat samostatné vjezdy na pozemky parc. č. 441/12 a 441/13. Dle návrhu není zakreslen chodník směrem k bývalému ČSAD. Cesta je velice frekventovaná a chodci jsou ohrožováni a znečišťováni projíždějícími auty a traktory.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Pozemky uváděné podatelem jsou zařazeny do plochy VP-plocha výroby a skladování – průmysl, pouze pás na východní straně pozemku jsou zařazeny do plochy ZK-plochy smíšení nezastavěného území – zeleň přírodní vysoká, toto zařazení vychází ze současného stavu v území, kdy se v této části pozemku již vzrostlá zeleň nachází. Uvedená zeleň nemá z hlediska urbanismu a územního plánování ochrannou funkci, neboť v okolí plochy se nevyskytuje žádná plocha bydlení, proto je možné tuto plochu zeleně vypustit a pozemky vlastníka zařadit zcela do plochy VP.

Podatelka nesouhlasí ze zrušením stávajícího přístupu – nájezdu na cestu na pozemku k.č. 462, tento pozemek nebyl v katastru nemovitostí nalezen.

Chodník – územní plán neřeší tyto podrobnosti, chodník je dle silničního zákona komunikací, která je v územním plánu zakreslena.

1. Námitka č. j. 31263/2014 ze dne 6.11.2014, kterou podala spol. Brodnex, s.r.o, týkající se pozemku parc. č. 752 v k.ú. Český Brod (PK ZE 765/2), které společnost zakoupila v roce 2010 za účelem rozvoje této oblasti pro bydlení formou developerského projektu. Při koupi pozemků společnost koordinovala přípravu změnu územního plánu a proces jeho změny č. 05 také hradila. Pro účely změny byla také zpracována studie zastavitelnosti území. Dle změny územního plánu č. 05 schválené usnesením zastupitelstva dne 15.9.2010 jsou pozemky podatele začleněny do funkční plochy Z05 BH- bydlení hromadné, BI – bydlení individuální a ZS – sídelní zeleň. Po prostudování návrhu územního plánu podatel zjistil, že jimi vyvolaná a hrazená změna územního plánu má doznat zásadních změn, které jsou v rozporu s podnikatelským záměrem podatele.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění

Návrhem územního plánu dochází ke změně funkčního využití plochy oproti územnímu plánu sídelního útvaru. V zadání územního plánu bylo uvedeno, že navržené řešení bude zohledňovat koncepci a funkční využití ploch platného územního plánu a vydaná rozhodnutí o umístění staveb. S ohledem na tuto skutečnost se námitce vyhovuje a plocha BH bude ve stejném rozsahu, jako byla schválena ve změně č. 5 územního plánu sídelního útvaru přenesena do návrhu územního plánu s tím, že u ní budou doplněny podmínky prostorové regulace – max. zastavěnost pozemku 20%. Výšková regulace je již v územním plánu stanovena.

1. Námitka č. j. 31329/2014 ze dne 6.11.2014, kterou podal Martin Sklenář, týkající se pozemků parc. č. 503/5 a 503/7 v k.ú. Český Brod. Uvedené pozemky jsou dotčeny změnou územního plánu přesto, že se na nich v současné době nachází provoz meziskladu padaných jablek svým charakterem spíše zapadající do funkce nerušící výrobní zóny a zóny služeb. Podatel má záměr v areálu realizovat provozní středisko jeho firmy a výhledově sem přemístit sklad ovoce a zeleniny, čímž by se výrazně zlepšila dopravní situace směřující do centra města. Zásobování, zákazníci ani provoz firmy by nadále nezatěžovali páteřní městskou komunikaci vedoucí do centra okolo stávajícího skladu. Vytěsnění ploch a provozů pro výrobu a skladování na okraj města podél silnice I/12 je plně v souladu s cíli a úkoly územního plánování definovanými v § 18 a 19 stavebního zákona a rovněž dle logiky vyváženého rozvoje městských ploch.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Pozemky podatele jsou při hranici města s obcí Tuchoraz, mimo ploch pro bydlení, kde změnou využití nedojde k narušení okolních ploch imisemi, a proto bude námitce vyhověno a pozemky budou zařazeny do plochy VN: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba.

1. Námitka č. j. 31317/2014 ze dne 6.11.2014, kterou podala Ivana Mrázková, týkající se pozemku parc. č. 263/37 v k.ú. Český Brod. Podatelka nesouhlasí se zařazením pozemku do plochy zeleně, ale požaduje, aby byl pozemek zařazen do plochy bydlení. Zmiňovaný pozemek byl před cca 8 lety zasíťován a byl určen k rodinné výstavbě, tímto vlastníkovi vzniká finanční újma, kterou by soudně vymáhal, pokud nebude jeho žádosti vyhověno.

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Návrhem územního plánu dochází ke změně funkčního využití plochy. V zadání územního plánu bylo uvedeno, že navržené řešení bude zohledňovat koncepci a funkční využití ploch platného územního plánu a vydaná rozhodnutí o umístění staveb. S ohledem na tuto skutečnost se námitce vyhovuje a pozemek parc.č. 263/37 bude zařazen do plochy BI, do plochy ZP – plochy veřejných prostranství- plochy sídelní zeleně na veřejných prostranstvích, parky a přírodně blízké plochy bude zařazen pozemek parc. č. 263/38 v k.ú. Český Brod.

**Námitky, kterým se částečně vyhovuje:**

1. Námitka č.j. 27200/2014 ze dne 26.9.2014, kterou podala MUDr. Jiřina Sýkorová, týkající se pozemku parc. č. 631/11 v k.ú. Český Brod, který má výměru 748 m2, a podle územního plánu na něm nelze postavit rodinný dům, neboť doporučená (směrná) velikost pozemků pro obytnou zástavbu má být v rozmezí 800-1600 m2. Podle podatelky, která je vlastníkem tohoto pozemku, je toto omezení v rozporu se zákony. Žádá proto o změnu doporučené velikosti pozemků.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění:

Nelze souhlasit s podatelem, že stanovení velikosti pozemku pro stavbu rodinného domu je v rozporu se zákony, naopak, dle bodu 1. písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, má textová část územního plánu obsahovat stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, ***stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití***). Stanovení velikosti pozemku pro stavbu rodinného domu je proto v souladu se zákony. Nicméně po přezkoumání námitky jako takové bylo zjištěno, že dle návrhu územního plánu je velikost pozemků 800 m2 stanovena i pro stavbu řadových rodinných domů, kdy by pak při šířce rodinného domu cca 8 m musel být druhý rozměr pozemku 100 m. S ohledem na tuto skutečnost bylo námitce vyhověno s tím, že velikost pozemků pro stavbu izolovaných rodinných domů bude min. 700 m2, pro stavbu řadových rodinných domů pak bude velikost stavebních pozemků min. 350 m2. Velikost stavebních pozemků bude i nadále regulována s ohledem na zachování stávajícího charakteru zástavby v Českém Brodě a urbanistickou koncepci sídla, kdy plochy pro bydlení byly vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt, každodenní relaxaci a rekreaci obyvatel.

1. Námitka č.j. 30682/2014 ze dne 30.10.2014, kterou podala Kamila Hronová, týkající se pozemků parc. č. 503/1, 503/2, 489/3, 489/1, 488/2, 494/1, 226/52 v k.ú. Český Brod. Dle podatelky v návrhu chybí logické zdůvodnění změny územního plánu a dále je zde rozpor se stávajícím stavem zaneseným v katastru nemovitostí. Dle návrhu jsou pozemky zařazeny do ploch ZN a ZK, tedy zeleň nízká a zeleň krajinná, ve skutečnosti jsou zastavěny nemovitostí, která byla financována hypotečním úvěrem, který je splatný až v roce 2036. Dále se námitka týká pozemku parc. č. 226/52, který podatelka vlastní z 50 %, ale i tak s ním má právo nakládat stejně jako s výše uvedenými pozemky a proto vyjadřuje svou námitku i k tomuto pozemku. S ohledem na fakt, že v novém územním plánu jsou stavební parcely pouze na části vymezeného území, není možné automaticky zahrnout do plánované zástavby celé vyznačené území. Dle názoru podatelky měl být s ohledem na vlastnická práva přizván k projednání územního plánu.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění:

Druh pozemku uvedený v katastru nemovitostí nemusí korespondovat s návrhem územního plánu, neboť územní plán nekopíruje současný stav, ale stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Dle současného územního plánu sídelního útvaru Českého Brodu se pozemek se stavbou rodinného domu nachází v ploše VD- výroba drobná. V zadání územního plánu však bylo uvedeno, že navržené řešení bude zohledňovat nejen koncepci a funkční využití ploch platného územního plánu, ale i vydaná rozhodnutí o umístění staveb. S ohledem na tuto skutečnost, kdy na stavbu bylo vydáno nejen územní rozhodnutí, ale i souhlas s užíváním stavby, bude námitce v této části vyhověno a pozemek se stavbou rodinného domu parc. č. 489/3 a parc. č. st. 379 v k.ú. Český Brod budou zařazeny do plochy BI, další pozemky parc. č. 489/1, 488/2, 503/2, část pozemku parc. č. 503/1 v k.ú. Český Brod budou respektovat současný územní plán a budou zařazeny do plochy VN-plochy výroby a skladování – lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba. Část pozemku parc. č. 503/1 přiléhající k silnici II/12 a pozemek parc. č. 494/1 budou i nadále zařazeny do plochy ZK, která respektuje současný územní pláne sídelního útvaru. Uvedená zeleň podél komunikace slouží jako hluková bariéra komunikace, proto bude zachována, přes pozemek parc. č. 494/1 vede ÚSES (územní systém ekologické stability) – regionální biokoridor, proto je nutné, aby byl pozemek zařazen do plochy přírodní, která se vymazuje za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

V další části námitky podatel nesouhlasí s tím, aby zastavění byla určena jen část pozemku parc. č. 226/52 v k.ú. Český Brod, a že jako spoluvlastník pozemku měl být podatel přizván k projednání návrhu územního plánu. Dle stavebního zákona je pořizovatelem územního plánu obec, nikoli jednotliví vlastníci pozemků. Do procesu pořizování územního plánu je obec přizvána při veřejném projednání, kdy má každý možnost podat připomínku a vlastník pozemku či oprávněný investor námitku, o níž bude následně rozhodnuto. Tento zákonný postup byl dodržen. Pozemek parc. č. 226/52 v k.ú. Český Brod je zahrnut do zastavitelných ploch jen z části navazující na zastavěné území obce, dále pak pozemkem prochází regionálním biokoridor ÚSES (územní systém ekologické stability), ve kterém je výstavba nepřípustná (jedná se o území vymezené za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny). Také z urbanistického hlediska je hranice zastavitelného území vedena tak, aby tvořila ucelenou linii bez nepravidelností a výběžků. Zastavitelné území na pozemku parc. č. 226/52 v k.ú. Český Brod proto bylo vymezeno v souladu se zákonem, a proto nebude vymezení zastavitelného území měněno.

1. Námitka č. j. 31216/2014 ze dne 5.11.2014, kterou podala NOVER spol. s r.o., týkající se pozemku parc. č. 463/1 a 441/5 v k.ú. Liblice u Českého Brodu. Podatelé jako vlastníci pozemků nesouhlasí s jejich zařazením do plochy ZK a požadují, aby pozemek parc. č. 463/1 byl zařazen do plochy SM jako jižní strana areálu, která je do této plochy zařazena. Pozemek byl zakoupen za účelem podnikání a budoucí výstavbě a nevyskytují se na něm žádné pozoruhodné dřeviny. Také na pozemku parc. č. 441/5 není žádná zeleň, ale je využíván jako ostatní plocha – manipulační plocha. Dále není zakreslen vedlejší vjezd na tento pozemek.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění:

Pozemek parc.č. 463/1 byl zařazen do plochy ZK jako stávající stav, neboť na tomto pozemku je v současné době vzrostlá zeleň (v katastru nemovitostí je pozemek veden jako sad). Změnou č. 1 územního plánu sídelního útvaru byl pozemek zařazen do plochy VP. V zadání územního plánu bylo stanoveno, že navržené řešení bude zohledňovat koncepci a funkční využití ploch platného územního plánu a vydaná rozhodnutí o umístění staveb. S ohledem na tuto skutečnost se námitce vyhovuje a pozemek parc. č. 463/1 bude zařazen do plochy VN.

Pozemek parc.č. 441/5 uváděný podatelem je zařazen do plochy VP-plocha výroby a skladování – průmysl, pouze pás na východní straně pozemku jsou zařazeny do plochy ZK-plochy smíšení nezastavěného území – zeleň přírodní vysoká, toto zařazení vychází ze současného stavu v území, kdy se v této části pozemku již vzrostlá zeleň nachází. Uvedená zeleň nemá z hlediska urbanismu a územního plánování ochrannou funkci, neboť v okolí plochy se nevyskytuje žádná plocha bydlení, proto je možné tuto plochu zeleně vypustit a pozemky vlastníka zařadit zcela do plochy VP.

Vzhledem k měřítku, v jakém se územní plán vydává (M 1:5000) není možné, aby v územním plánu byly řešeny takové podrobnosti, jako jsou vjezdy na pozemek, v územním plánu jsou zakresleny pouze komunikace.

1. Námitka č. j. 31200/2014 ze dne 5.11.2014, kterou podali Rudolf Bubla, Petr Fischer, Radmila Myslivečková, týkající se pozemků parc. č. 733/1 v k.ú. Český Brod, ve které vlastníci pozemků nesouhlasí s tím, aby přes jejich pozemek byla z 60 % umístěna komunikace a na rodinné domy (plocha BI) vychází pouze 40 %. Dále vlastníci nesouhlasí s rozvržením dopravní plochy mezi pozemkem 733/1 a 733/2 z důvodu toho, že tyto pozemky jsou identické tvarem i výměru. Žádají proto o změnu územního plánu tak, aby plocha dopravní a silniční byla adekvátně rozdělena mezi pozemky parc. č. 733/1 a 733/2.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění:

Návrh územního plánu v této oblasti vycházel z územní studie Kounická, která sice není zaevidována v evidenci územně plánovací činností obcí, město však požadovalo v zadání územního plánu její zapracování. Návrh územního plánu je proto zpracován v souladu se zadáním. Úkolem územního plánování není respektovat vlastnická práva k pozemkům ani sledovat, zda je návrh ekonomicky výhodný pro vlastníky pozemku. Pozemky uváděné podatelem jsou zařazeny do plochy, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Při pořizování územní studie může dojít ke změnám oproti návrhu územního plánu, jestliže projektant územní studie najde výhodnější řešení území při zachování podmínek pro jeho využití. Podateli však bude částečně vyhověno tím, že pozemky budou zahrnuty do plochy, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dohoda o parcelaci).

1. Námitka č. j. 31176/2014 ze dne 5.11.2014, kterou podal Pavel Bretšnajdr, týkající se pozemků parc. č. 624/11 a 637/4 v k.ú. Liblice u Českého Brodu, které jsou v návrhu územního plánu označeny jako orná půda (s tím vlastník souhlasí) a dále jako rezerva pro rekreaci v krajině a zeleň, s čímž vlastník nesouhlasí. V oblasti mezi „Škvárovnou“ a veterinární nemocnicí přímo podél ulice Klučovské navrhuje zónu pro drobné provozovny, kterou by došlo k určitému odstínění dopravní zátěže, za nimi pak zónu smíšenou, popř. pozemky určené pro individuální výstavbu, zčásti navazující na zástavbu přiléhající ze západní stany. Kultivovaná zeleň ve zde vzniklých zahradách by uvažovanou ozeleňující funkci dobře zajišťovala také. Pokud se podíváme na letecký snímek, je v okolí zeleně více než dostatek, ať již ve stávajících zahradách či areálu bývalé veterinární nemocnice a na dalších přiléhajících pozemcích. Na to, aby zde byla vytvořena nová plocha zeleně, je toto území moc zasíťované a cenné, takže z hlediska městských nákladů na provoz a údržbu by byla chyba nevyužít tento potenciál, který by byl vybudován za městské peníze na jiném místě. Výše zmíněné dílčí řešení by vytvořilo prostor pro nové kvalitní stavební pozemky s napojením na dopravní a technickou infrastrukturu. I další vlastníci nehodlají své pozemky uvolnit pro umístění zeleně. V dosud platném územním plánu je v dané oblasti situována zóna pro drobnou výrobu a řemesla, která zde má dlouhodobou tradici s kořeny a není rušivá pro místní obyvatele. Zařazením pozemku do plochy obytné smíšené by vznikl prostor pro vznik nových pracovních pozic. Dle podatele tento záměr nemá pevný základ, který bude pouze vyjádřený na mapě.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění:

Námitce bude částečně vyhověno a podél ulice Klučovské bude vyčleněna plocha SM (pro cca 3 izolované rodinné domy) tak, aby mezi plochou SM a plochou VN zůstal pás izolační zeleně v šířce min. 15 m. Další rozšíření plochy pro bydlení není v tuto chvíli žádoucí. V návrhu územního plánu nejsou nově vymezovány plochy pro výstavbu, neboť velká část ploch pro výstavbu vymezená územním plánem z roku 1997, popř. jeho změnami, zůstala nevyužita. Tam, kde novou zástavbu oproti územnímu plánu z roku 1997 a jeho změnám návrh územního plánu Českého Brodu ještě nepříliš podstatně rozšířil, to bylo z důvodu potřeby zarovnání či dotvarování tvaru okraje města Českého Brodu nebo okolních sídel Štolmíř a Liblice. Město Český Brod má dodatek ploch pro bydlení vymezených ve stávajícím územním plánu sídelního útvaru, a proto není důvod pro tvoření nových lokalit. Naopak, navýšením ploch pro výstavbu by došlo k neopodstatněnému záboru orné půdy. Mimo to, pozemky jsou navrženy jako územní rezerva pro rekreaci v krajině a zeleň, těchto ploch je v této části města nedostatek.

1. Námitka č. j. 31198/2014 ze dne 5.11.2014 zaslané e-mailem, dne 6.11.2014 pod č.j. 31268/2014 doplněná osobním podáním přes podatelnu, kterou podala společnost Autodoprava SIEGL s.r.o, týkající se pozemků parc. č. 385/1, 617/2, 617/4 v k.ú. Liblice u Českého Brodu. Dle současného územního plánu jsou pozemky zařazeny do plochy označené „výrobní sféra – průmyslová a sklady“. Tato skutečnost byla sdělena vlastníkovi nemovitosti dne 10.12.2013, tedy před koupí pozemků pro účely podnikání, o uvažovaném/zpracovávaném návrhu územního plánu však nebyl vlastník informován. Dle nového návrhu územního plánu je změněno funkční využití pozemků vlastníka, se kterým vlastník nesouhlasí. V současném územním plánu jsou pozemky vedeny jako „výrobní sféra – průmyslová a sklady“ a vedeny jako určitý stav. Nejedná se tedy o návrh, jež by při případném nevyužití návrhové kategorie v návrhovém období současného platného územního plánu zakládal určitý rámec k možnému funkčnímu posunu v návrhu nového územního plánu. Vlastník také nepodával návrh na změnu územního plánu, dle jeho názoru není dán žádný důvod, proč by se mělo funkční využití jeho nemovitostí měnit, navíc za situace, kdy vlastník užívá nemovitosti v souladu s dříve stanoveným a v současnosti platným územním plánem z roku 1997. S vědomím takového využití tyto nemovitosti koupil za účelem provozování svého předmětu podnikání, kterým je silniční motorová doprava (obnovit původní funkci areálu, revitalizovat území, vytvořit zázemí nutné pro administrativní činnosti spojené se svojí podnikatelskou činností, provést rekonstrukci stávajících staveb, případná stavba dalších budov). Vlastník je přesvědčen o tom, že jím provozovaná podnikatelská činnost nikterak negativně neovlivní okolí. Také územně analytické podklady nevymezují nemovitosti jako brownfields ani nynější stav tomu neodpovídá (areál je užíván). Návrh územního plánu má koncepčně vycházet z platného územního plánu, což v daném případě není respektováno. Areál bývalého Cukrovaru je zařazen do plochy smíšené obytné a občanské vybavenosti dle specifikace zadání regulačního plánu pro toto území, pozemky podatele však nikdy nebyly součástí areálu bývalého Cukrovaru. Vlastník proto namítá, že zařazení mezi nezastavitelné plochy v zastavěném území, plochy přestavby včetně brownfields, plochy smíšené obytné – městské a plochy smíšené nezastavěného území – zeleň přírodní vysoká, když se dle stávajícího územního plánu obce jedná o pozemky vedené jako „výrobní sféra – průmysl a sklady“, není oprávněné a pro takovou změnu využití území není zákonného ani jiného důvodu. Přijetí návrhu územního plánu by vlastníkovi neumožnilo realizovat jeho plány a fakticky by mu znemožnilo podnikání. Tyto změny by proto byly v rozporu s čl. 11 odst. 1 a 4 Listiny základních a práv a svobod, když pro omezení podnikání prostřednictvím změny funkčního využití nejsou dány zákonné podmínky, natož veřejný zájem. Dále vlastník uplatňuje námitku proti nepřípustnému využití ploch výroba a skladování, kde je jako nepřípustné využití uveden provoz nákladních vozidel přes obytná a smíšená městská prostředí. Vzhledem k tomu, že nemovitosti ve vlastnictví podatele jsou v menší míře těmito plochami „obklopeny“ a podatel podniká jako přepravce, opět by se jednalo o omezení stanovené návrhem územního plánu, které by vlastníkovi bezdůvodně zamezilo podnikání.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění:

Nelze souhlasit s podatelem, že pro změnu využití pozemku nejsou dány zákonné důvody, návrh územního plánu pouze respektoval současné využití pozemku, kdy v současnosti je využita pouze územním plánem stanovená část pozemku a na zbytku je zeleň. Územní plán sídelního útvaru byl schválen v roce 1998, do dnešního dne nebyla plocha VP jako celek využita, proto je možné provést změny v územním plánu a změnit využití jednotlivých ploch. Územní plánování vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, tzn., že může dojít i ke změně využití území. Při pořizování územního plánu se vychází nejen z územně analytických podkladů, ale i z doplňujících průzkumů území, proto je možné, aby územním plánem došlo k zpřesnění některých skutečností oproti územně analytickým podkladům. Z povahy územního plánování plyne, že vlastníci nemovitostí, které jsou tímto územním plánem dotčení, jsou – ve spravedlivé míře – povinni strpět určitá omezení. Smyslem územního plánování je vyvážení zájmu vlastníků dotčených pozemků s přihlédnutím k veřejnému zájmu, které je v nejširším slova smyslu zájmem na harmonickém využívání území. Vzhledem k tomu, že plocha bývalého Cukrovaru byla zařazena do ploch přestavby a místo plochy pro výrobu jsou tyto pozemky zařazeny do plochy SX: plochy smíšené obytné specifické, jejíž další využití bude prověřeno území studií, byly i pozemky podatele zařazeny do plochy SM: plochy smíšené obytné městské a plochy pro výrobu byly přesunuty až za komunikaci Školní a železniční trať. Pro plochu SM platí tato rámcová charakteristika: plochy smíšené obytné ve městech využívané zejména pro obslužnou sféru a drobné nerušící výrobní činnosti převážně místního významu, s možností doplnění bydlení v bytových, výjimečně i rodinných domech, pokud bydlení umožňují hygienické podmínky dané funkční plochy, případně jejího okolí. Nepřípustné je takové využití, které by svými imisemi narušilo prostředí plochy a jejího sousedního okolí. Z tohoto důvodu není možné na pozemcích žadatele připustit plochy výroby. Námitce žadatele bude částečně vyhověno a to tak, že jeho pozemky mimo pás zeleně v šířce cca 20 m při východní straně pozemků budou zařazeny do plochy SM a současně budou pozemky zahrnuty do plochy, jejíž další využití bude prověřeno územní studií. V té pak bude možné prověřit, zda lze pozemky znovu zahrnout do plochy SM jako celek případně upřesnit využití pozemků.

1. Námitka č.j. MUCB 27034/14 ze dne 24.9.2014, kterou podala ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, krajské ředitelství, týkající se pozemků parc. č. 199/22, 199/30, 199/72 a 199/73 v k.ú. Český Brod, kdy HZS Středočeského kraje jako vlastník pozemků nesouhlasí s umístěním pozemků v ploše OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a požadují pozemky zařadit do plochy OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura. Námitka byla doplněna podáním č.j. 29595/2014 ze dne 20.10.2014 a Č.j. 3110/2014 ze dne 5.11.2014, ve které je uvedeno, že plánovaná veřejně prospěšná stavba nové HZS je dle zastavovací studie stavby zpracované Ing. Semerádem v květnu 2014, navržena i na části pozemku parc. č. 199/22 199/73 v k.ú. Český Brod, která je v návrhu nově navržena jako plocha občanského vybavení – Tělovýchovná a sportovní zařízení. Takto navrhovaná změna územního plánu by neumožňovala umístění komplexu nové HZS dle zastavovací studie stavby. MěÚ Český Brod, odbor stavební a územního plánování, ve svém vyjádření č.j. výst.672/04/Ma ze dne 5.2.2005 k záměru výstavby nové stanice HZS uvedl, že záměr je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Ve stanovisku odboru správy majetku města Český Brod č.j. OSM/1053/04/Čo ze dne 16.1.2004 je mimo jiné uvedeno, že k umístění stavby v tomto prostoru nemá námitek. Na základě těchto podkladů postupuje HZS Středočeského kraje v dobré víře v přípravě veškerých dokladů a dokumentací pro výstavbu nové stanice HZS.

Další doplnění podáním č.j. 2959/2014 ze dne 20.10.2014 a obsahově shodným č.j. 31111/2014 ze dne 5.11.2014, ve které je uvedeno, že stavba hasičské zbrojnice je stavbou veřejně prospěšnou, a to na rozdíl od soukromoprávního klubového sdružení provozující hřiště TJ Slavoj, které není vlastníkem žádného areálu, který by mohl být rozšiřován. Již z tohoto důvodu není zřízení předkupního práva v ploše OR-02 rozšíření areálu TJ Slavoj Český Brod důvodné, neboť podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, lze předkupní právo zřídit ve prospěch obce, kraje a státu. Pokud se jedná o rozšíření nemocnice, pak zřízením předkupního práva pro veřejně prospěšnou stavbu OZ-01 Plocha pro rozšíření zdravotního zařízení se město dopouští libovůle a diskriminace státu, když je zcela zřejmé, že vlastní areál nemocnice skýtá dostatečný prostor k rozšíření. Umístění nové hasičské zbrojnice na pozemek parc. č. 413/6 v k.ú. Liblice u Českého Brodu není ve veřejném zájmu, pro který došlo k nabytí vlastnického práva státem. Veřejným zájmem je představován dlouhodobým a koncepčním záměrem vybudovat v Českém Brodě lépe situovanou a moderní HZS, stávající stanice HZS nevhodně umístěna v hustě zastavěné části města, proto je nutné vybudovat novou HZS na jiném místě. Dále existuje jednoznačný rozpor mezi textovou částí územního plánu na str. 51 a příslušným grafickým výkresem, kdy předkupní právo ve prospěch rozšíření nemocnice je dle textové části zřizováno k pozemku parc. č. 199/22 v k.ú. Český Brod, avšak dle výkresu je plocha OZ-01 vztahuje i na pozemek parc. č. 199/30 a parc. č. 199/72 v k.ú. Český Brod. Grafická a textová část musí být v souladu.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Návrh HZS na pozemcích v Liblicích je z důvodu urbanistických a hygienických, kdy uvedená plocha je mimo zastavěné území obce, zejména obytnou část a přesto v blízko obce pro dobrou dopravní dostupnost. Vyhověním námitce a zařazením pozemků vlastníka parc. č. 199/22 a 199/73 v k.ú. Český Brod do ploch, na kterých se předpokládá umístění hasičské záchranné stanice, by došlo pouze k přesunu hasičské zbrojnice z plochy smíšené do plochy, která bezprostředně navazuje na plochu individuálního bydlení a plochu občanského vybavení, na které je umístěn areál bývalé nemocnice. Není proto vhodné, aby hasičská zbrojnice, která má nepřetržitý provoz včetně výjezdů, bezprostředně navazovala na zónu, která předpokládá nízkou hladinu hluku a klidový režim (jak nemocnice, tak individuální bydlení). Z hlediska urbanismu je vhodnější stanici HZS umístit v dobré dojezdové vzdálenosti, avšak v průmyslové zóně či v takové části obce, kde nebude docházet k rušení okolí, jako by tomu bylo při umístění navrhovaném podatelem. Sám podatel uvádí, že stávající HZS je nevhodně umístěna v hustě zastavěné části města, přemístěním vedle areálu nemocnice by nedošlo k vyřešení tohoto problému, neboť pozemky se nachází

Jestliže město a stavební úřad vydali v letech 2004 a 2005 souhlasná stanoviska k umístění stavby na pozemcích podatele v blízkosti areálu nemocnice, měl podatel dostatek času k uskutečnění svého záměru. Protože k jeho uskutečnění nedošlo (stávající územní plán sídelního útvaru Český Brod byl schválen v roce 1998, územně plánovací informace byla vydána v roce 2005), město změnilo svůj záměr a dle projednávaného územního plánu hodlá areál nemocnice rozšířit, popř jej využít pro jinou veřejně prospěšnou stavbu – základní školu. Nelze souhlasit s tím, že rozšířením areálu nemocnice se město dopouští libovůle a diskriminace státu, úkolem územního plánování je stanovovat koncepci rozvoje území. Město si dalo za cíl vytvořit ve městě takové podmínky, které by umožňovaly zvýšit počet obyvatel na 10 000, pak je nutné také v územním plánu vyčlenit plochy pro další rozšíření občanské vybavenosti, zejména zdravotnických zařízení, resp. nemocnice nebo školství. V současné době jsou ordinace lékařů pro nedostatek kapacity umístěny po celém Českém Brodě, záměrem města je vybudovat areál poskytující zdravotní péči na jednom místě. To v současném areálu není možné.

Protože hasičská zbrojnice je veřejně prospěšnou stavbou, lze uplatnit předkupní právo pro získání pozemku. Nelze souhlasit s podatelem, že umístění stanice HZS v Liblicích u Českého Brodu není ve veřejném zájmu, umístění stanice HZS je vždy veřejným zájmem, ať je stavba umístěna kdekoli, nemusí jít jen o umístění stavby v centru obce. Veřejná prospěšnost vyplývá z toho, k jakému účelu má stavba sloužit (v tomto případě stavba stanice HZS) a ne z jejího umístění. U plochy OI-01 bude doplněno předkupní právo pro ČR – HZS Středočeského kraje pro stavbu hasičské zbrojnice. Předkupní právo pro plochu OR-02 rozšíření areálu TJ Slavoj Český Brod – nohejbal není zřízeno pro TJ Slavoj, jak podatel uvádí, ale jak je uvedeno na začátku kapitoly, předkupní právo má být zřízeno ve prospěch města Český Brod. Je pravdou, že rozšíření areálu TJ Slavoj Český Brod stejně jako sportovní plocha pro kynologický sport nejsou veřejně prospěšnými stavbami ve smyslu § 170 stavebního zákona a proto bude vymezení předkupního práva pro umístění těchto staveb z návrhu územního plánu odstraněno.

Pro změnu návrhu územního plánu není oprávněná ani ta námitka podatele, že návrh územního plánu neumožňuje umístění komplexu nové stanice HZS dle zastavovací studie stavby. Pokud byla zastavovací studie pořízena, nedošlo k jejímu zaevidování do evidence územně plánovací činnosti a taková studie neslouží jako podklad pro pořízení územního plánu, je jen jakýmsi záměrem stavebníka či vlastníka pozemku. Město proto nemá oporu v zákoně pro respektování nezaevidované studie při pořizování územního plánu. To, že studie není zaevidovaná, si pořizovatel ověřoval náhledem do evidence územně plánovací činnosti.

Předkupní právo ve prospěch rozšíření nemocnice bude v textové části upraveno tak, aby odpovídalo části grafické.

**Námitky zamítnuté:**

1. Námitka č.j. 27045/2014 ze dne 24.9.2014, kterou podala společnost Saint-Gobain Construction Products CZ a.s., týkající se pozemků parc. č. 484/9, 679/7, 483/3, 484/6 a 488/1 v k.ú. Liblice u Českého Brodu, na nichž by společnost Saint-Gobain Construction Production CZ a.s., Divize ISOVER, závod Český Brod, chtěla v budoucnu rozšířit své skladové plochy, mají být nezastavěnými plochami v zastavěném území.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

S námitkou podatele nelze souhlasit, i v zastavěném území je nutné mít vymezené plochy zeleně a nelze všechny plochy ve městě zastavět. Tato zeleň plní funkci izolační zeleně, která odděluje plochu s funkčním využitím VP od ploch bydlení. Z tohoto důvodu nelze námitce odvolatele vyhovět.

1. Námitka č. j. 28306/2014 ze dne 6.10.2014, kterou podali Vladimíra Hurdíková, Alena Wünschová, Luboš Janečko, týkající se pozemku parc. č. 514/1 v k.ú. Liblice u Českého Brodu, jehož část je dle návrhu územního plánu zařazena v ploše OV- plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura a na pozemku má být dále umístěna plocha DS – plochy dopravní infrastruktury (komunikace). Vlastníci připravují návrh dělení pozemku pro výstavbu RD v souladu s platným územním plánem, které předpokládá jiné umístění komunikace a nezahrnuje plochu OV. Žádají proto o respektování jejich záměru tak, aby na pozemku bylo možné umístit pouze rodinné domy. Námitka byla doplněna č. j. 31505/2014, ve které vlastníci nesouhlasí se změnou využití části pozemku z BI plocha pro bydlení individuální v rodinných domech na OV plocha občanského vybavení. Jedná se část soukromého pozemku o výměře 3 500 m2, který je dle stávajícího územního plánu veden jako BI. V současné době se projednává a připravuje rozparcelování pozemku na výstavbu rodinných domů a o přeložené vysokého napětí v nejbližším možném termínu. Plocha BI má jako přípustné využití obslužné činnosti nevýrobního charakteru (školství mateřské a základní) omezeného rozsahu tak, aby vliv činnosti negativně neovlivňoval sousední pozemky a to zejména hlukem (může být narušeno soukromí občanů v zástavbě rodinných domů). Vzhledem k velikosti pozemku 3 500 m2 se nejedná o stavbu omezeného rozsahu a podatelé tudíž nesouhlasí s jejím umístěním. Vymezením plochy OV dojde k omezení vlastnického práva, tím nebude dodržena Listina základních práv a svobod čl. 11 odst. 4 a nebude respektováno soukromé vlastnictví. Také nedojde k uspokojení bytových potřeb jedné skupiny obyvatel, vzhledem ke špatné dopravní obslužnosti ul. Na Parcelách a přilehlé lokality dojde ke zvýšené dopravní zátěži a ke zvýšení požadavků na parkování v ul. Na Parcelách. Záměr umístit OV na pozemku nebyl s majiteli projednán předem a včas, v zájmu obce by mělo být přemístění vysokého napětí ze soukromého pozemku a neklást další požadavky na umístění OV na soukromém pozemku. Umístěním plochy dojde k majetkové újmě 8,5 mil. Kč (ke snížení ceny okolních pozemků v hodnotě 1,5 mil. Kč a 8 mil. za plochu OV). Plocha je umístěna v nejlukrativnější části celého pozemku, přitom pro tak velkou plochu není důvod vzhledem ke stagnujícímu počtu obyvatel v Českém Brodě za posledních 6 let. Řešení neodpovídá potřebám města, odporuje tvorbě kvalitního životního prostředí a požadavků péče o zdraví obyvatel. Podatelé navrhují plochu umístit povinně a primárně na pozemcích města Český Brod, popř. Středočeského kraje, nebo na navrhovaném alternativním umístění a to na pozemek SOU MŠ, Školní 145, Liblice, Český Brod, nebo na pozemcích parc. č. 38/1, 38/2, 38/5 a 39 v k.ú. Liblice u Českého Brodu. Podatelé dále nesouhlasí s umístěním nové komunikace DS-21 na jejich pozemku (propojení ulic Na Parcelách a Lstibořská), pokud se město Český Brod nebude podílet na výstavbě komunikace další technické infrastruktury a přeložení nadzemního vedení VN pro uvolnění plochy BI k výstavbě rodinných domů. Vlastníci navrhují, aby umístění komunikace vycházelo z jejich návrhu dělení pozemků a aby byla užší. Dále navrhují, aby nadzemní vedení, které bylo postaveno ve veřejném zájmu, bylo obcí přeloženo v co nejkratším termínu.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Plochu pro občanskou vybavenost nelze umístit na pozemcích města, město nemá ve svém vlastnictví pozemky, na kterých by bylo možné občanskou vybavenost umístit. Z povahy územního plánování plyne, že vlastníci nemovitostí, které jsou tímto územním plánem dotčení, jsou – ve spravedlivé míře – povinni strpět určitá omezení. Smyslem územního plánování je vyvážení zájmu vlastníků dotčených pozemků s přihlédnutím k veřejnému zájmu, které je v nejširším slova smyslu zájmem na harmonickém využívání území. Umístění občanské vybavenosti je takovým veřejným zájmem. Ohledně omezení vlastnického práva: Obecně usnesením rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao/2009 – 120, publ. pod č. 1910/2009 Sb. NSS, v němž Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že v procesu tvorby územního plánu, či procesu vedoucím k jeho změně, se náhrada za zásah do vlastnického práva neposkytuje, neboť tento neobsahuje procesní nástroje k jejímu poskytnutí a v jeho rámci k tomu nejsou založeny ani pravomoci příslušných orgánů či dalších subjektů. Znamená to tedy, že územním plánem může dojít k omezení vlastníka pozemků či staveb v území regulovaném tímto plánem ve větší než spravedlivé míře, a to i bez jeho souhlasu, avšak otázku kompenzace je nutno řešit mimo rámec procesu tvorby tohoto územního plánu, a to na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití ustanovení § 102 stavebního zákona, včetně ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně v občanském soudním řízení. Nejvyšší správní soud proto v daném případě zdůrazňuje, že i kdyby omezení vlastnického práva, která pro stěžovatele vyplývají z územního plánu a rozhodnutí o umístění stavby, přesáhla určitou spravedlivou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat, nelze se v rámci procesu tvorby tohoto územního plánu, natož pak v územním řízení, zabývat kompenzací omezení vlastnického práva. Nelze souhlasit s podateli, že záměr nebyl s nimi projednán. Podle stavebního zákona je právě veřejné projednání územního plánu takovýmto projednáním, kdy vlastníci nemovitostí mohou k územnímu plánu uplatnit námitky a veřejnost připomínky. Jiné projednání stavební zákon pořizovateli neukládá. Nelze souhlasit s podateli, že přemístění vysokého napětí ze soukromého pozemku je ve veřejném zájmu a proto by město mělo toto přemístění provést. Naopak, přemístění kabelu je pouze v zájmu vlastníka pozemku, aby mohl pozemek využívat. Podatelé dále požadují zúžit komunikace na jejich pozemcích, jejich návrhu nelze vyhovět, neboť šířka komunikace a veřejného prostranství není dána územním plánem, ale zákony a jejich souvisejícími právními předpisy, územní plán musí být s nimi v souladu. Mimo to komunikace je v územním plánu určena pouze koridorem, nikoli skutečnou trasou. A bude upřesněna v další, podrobnější, dokumentaci. Úkolem územního plánování je mimo jiné stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, nikoli řešit finanční podíl jednotlivých vlastníků na provádění staveb, proto nelze územním plánem stanovit povinnost města na výstavbě technické infrastruktury či komunikací, popř. jejich přeložek. Námitka proto bude zamítnuta.

1. Námitka č.j. 29922/2014 ze dne 22.10.2014, kterou podala Mária Maliňáková, týkající domů č.p. 24, 49, 50 a 51 v ulici Cukrovarská, které se dle návrhu územního plánu ocitají mimo plochy určené k bydlení. Dle územního plánu mají být určeny pro výrobu a skladování, čímž dojde ke zhoršení podmínek bydlení a negativnímu ovlivnění hodnoty majetku. Podání bylo doplněno č. j. 31004/2014 ze dne 4.11.2014, kde byly uvedeny identifikační údaje.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Návrhem územního plánu nedochází ke změně využití funkční plochy, ve které se nachází bytová jednotka podatele, i podle současně platného územního plánu se bytové domy citované v podání nachází v ploše výroby, nikoli bydlení. Námitce nelze vyhovět, neboť záměrem města je i nadále v severovýchodní části města mít umístěny plochy výroby a skladování, které budou od ploch bydlení odděleny zelení, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění obyvatel hlukem, prachem apod. z výrobní činnosti. Změnou využití části pozemků s rodinnými domy do ploch bydlení by došlo k umístění plochy bydlení uprostřed plochy výroby a skladování, což je v rozporu s urbanistickou koncepcí a zadáním územního plánu.

1. Námitka č.j. 30048/2014 ze dne 22.10.2014, kterou podal Jan Král, týkající se pozemku parc. č. 681/1 v k.ú. Český Brod, na kterém má být umístěna plocha DS – plocha dopravní infrastruktury (komunikace). Vlastník pozemku nesouhlasí s takovým umístěním (dle jeho názoru je takto umístěna pouze pro potřeby firma Jatka Český Brod a.s.) a v příloze navrhuje její jiné umístění. Navržené řešení znehodnocuje a znemožňuje využití části pozemku parc. č. 681/1, na které by v budoucnu mohly být umístěny služby. Přitom obecní pozemky parc. č. 858 a 679 jsou v tomto místě začleněny do areálu jatek. Také uvažované parkoviště na úrovni jatek je pouze pro tuto provozovnu.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Nelze s podatelem souhlasit, že plocha dopravy (komunikace) dle územního plánu zakreslena na pozemku parc. č. 681/1 v k.ú. Český Brod je navržena pouze pro potřeby firmy Jatka Český Brod a.s. Záměrem umístění komunikace je snížení dopravní zátěže (zejména nákladní dopravy) v ulici Prokopa Velikého a tím zklidnění obytné zóny v okolí této ulice. Nově navržená komunikace má umožnit přístup těžké dopravy z přilehlých ploch výroby a skladování a komerčních ploch bez zatěžování obytných ploch hlukem a exhalacemi. Komunikace je projektantem navržena tak, aby byla s ohledem na sklonitý terén proveditelná a jednotlivé poloměry umožňovaly dopravu tranzitní dopravy. Pokud bude v budoucnu nalezeno jiné, lepší řešení např. na základě urbanistické studie, bude možné trasu komunikace upravit změnou územního plánu. Nelze souhlasit s podatelem, že obecní pozemky parc. č. 858 a 679 budou součástí areálu provozovny Jatek. Dle návrhu územního plánu mají být předmětné pozemky zahrnuty do plochy s funkčním využitím VN – plochy výroby a skladování – výroba nerušící, nikoli součástí výrobního areálu.

1. Námitka č.j. 30492/2014 ze dne 27.10.2014, kterou podala Saskia Bandová, týkající se pozemku parc. č. 686/6 v k.ú. Český Brod, který má být podle návrhu zařazen do plochy územní zeleně vysoké, s čímž podatelka nesouhlasí, neboť na pozemku je ovocný sad. Návrh územního plánu je dle podatelky rozporu s původním územním plánem a zápisem pozemku v katastru nemovitostí a proto požaduje, aby byl pozemek zařazen tak, aby mohl být nadále využíván jako sad.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Druh pozemku uvedený v katastru nemovitostí nemusí korespondovat s návrhem územního plánu, neboť územní plán nekopíruje současný stav, ale stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Uvedený pozemek je součástí územního systému ekologické stability krajiny, s ohledem na tuto skutečnost musí být zařazen do ploch přírodních a není možné, aby byl zařazen do ploch s využitím plochy zemědělské – zahrady a sady, jak požaduje vlastník.

1. Námitka č. j. 30656/2014 ze dne 30.10.2014, kterou podal František Drábek, týkající se pozemků parc.č. 480/2, 480/5, 480/6, 480/10 v k.ú. Liblice u Českého Brodu. V současném ÚP je pozemek parc. č. 480/2 zařazen do plochy VP, ostatní pozemky jsou zařazeny v ploše místních komunikací. Z návrhu ÚP není zcela jednoznačné, zda se mění funkční využití pozemků nebo zda mají být všechny pozemky zařazeny do plochy TI-04. Vlastník nesouhlasí se změnou funkčního využití pozemků a jejich zařazením do plochy TI. Tím dojde k zcela bezprecedentnímu zásahu do vlastnického práva, které vlastníka zbavuje možnosti využití pozemků a současně dojde k devalvaci hodnoty pozemků.

Námitka byla doplněna pod č.j. 31226/2014 ze dne 6.11.2014, kde podatel a vlastník pozemků uvádí, že nesouhlasí s tím, aby pozemky parc. ř. 480/5, 480/6, 480/10 a z části též 480/2 v k.ú. Liblice u Českého Brodu byly dotčeny veřejně prospěšnou stavbou Rozšíření komunikace Průmyslové, podatel nevidí pro vymezení veřejně prospěšné stavby důvod. Jedná se o bezprecedentní zásah do vlastnického práva, který vlastníka zásadním způsobem zbavuje možností jakéhokoli využití těchto pozemků do budoucna, dojde k devalvaci hodnoty pozemků a omezení dispozic s nimi. V územním plánu není tato změna nijak zdůvodněna a popsána, není vyhodnocena potřeba záboru, zda byl tento záměr podložen nějakou relevantní studií. Podle požadavků vymezených judikaturou musí mít zásahy do vlastnického práva zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Tyto podmínky musí být splněny kumulativně a vlastník již v této fázi tvorby územního plánu namítá, že splněny nejsou. Také další rozšíření ČOV je plánováno až za 15-20 let, pokud dojde k naplnění prognózy o růstu počtu obyvatel. V současné době proto není nutné činit taková opatření v návrhu územního plánu.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Územní plány řeší budoucí podobu veškerých ploch na území obce s výhledem cca 15 - 20 let, po kterou se předpokládá platnost územního plánu. V návrhu je proto počítáno s tímto časovým horizontem při návrhu ploch technické infrastruktury i s ohledem na rozvoj obce, která se dle Politiky územního rozvoje ČR nachází v OB1 - rozvojová oblast Praha. Pokud dojde k zastavění plánovaných obytných ploch, bude muset také dojít k navýšení stávající infrastruktury, tedy i kapacity ČOV. Nelze souhlasit s podatelem, že není nutné činit taková opatření (počítat s rozšířením ČOV) v návrhu územního plánu, naopak, z hlediska územního plánu, jehož cílem je vytvářet podmínky pro další rozvoj obce, je nutné tuto plochu vymezit a nepovolit na ní jinou výstavbu, aby bylo možné v případě potřeby ČOV rozšířit. Z povahy územního plánování plyne, že vlastníci nemovitostí, které jsou tímto územním plánem dotčení, jsou – ve spravedlivé míře – povinni strpět určitá omezení. Smyslem územního plánování je vyvážení zájmu vlastníků dotčených pozemků s přihlédnutím k veřejnému zájmu, které je v nejširším slova smyslu zájmem na harmonickém využívání území. Z tohoto pohledu je umístění plochy pro technickou infastrukturu ve veřejném zájmu, který převyšuje záměr podatele. Ve veřejném zájmu je také rozšíření a prodloužení ulice Průmyslové, neboť tato ulice má být v budoucnu napojena na přeložku silnice II/272 a umožnit obsluhu Průmyslové ulice nákladní dopravou bez průjezdu městem. Z tohoto důvodu je rozšíření komunikace v ulici Průmyslově ve veřejném zájmu a v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

1. Námitka č.j. 30946/2014 ze dne 3.11.2014, kterou podal Martin Polák, týkající se pozemku parc. č. 620/8 v k.ú. Český Brod, přes který má být vedena komunikace. S tímto řešením vlastník pozemku nesouhlasí a navrhuje změnu trajektorie komunikace do plochy stávající cesty, která probíhá nad západní hranou dotčeného pozemku a nekoliduje s ním. Navrhované řešení v dotčené ploše znehodnotí pozemek parc. č. 620/8 vedením jednosměrné komunikace a jeho rozdělením na dva samostatné asymetrické pozemky. Rozdělením dojde ke znehodnocení pozemku zápisem předkupního práva. Při návrhu této plochy nebyl brán v potaz možný konflikt vlastnického práva vlastníka pozemku parc. č. 620/8 s vlastníkem pozemku parc. č. 619/15, s nímž má být část pozemku parc. č. 620/8 sloučena, což je hrubý zásah do vlastnických práv.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Podatelem uvedené řešení komunikace je pouze v územní rezervě stejně jako navrhované řešené dělení pozemků a celá plocha pro výstavbu (BI). Celý návrh dělení pozemků včetně umístění komunikací je proto pouze orientační. Bez změny územního plánu není výstavba této komunikace možná. Při změně územního plánu, při níž se plocha pro výstavbu stane návrhovou, budou navrženy opatření pro prověření možností zástavby (např. dohodou o parcelaci, rozhodováním o změnách v území bude podmíněno zpracováním územní studie). Nelze souhlasit s podateli, že komunikace by měla být umístěna jiným způsobem jen z důvodu zásahu do jejich vlastnictví. Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury bez ohledu na vlastnictví jednotlivých osob, koncepce územního plánu však musí být tvořená tak, aby jednotlivého cíle bylo dosaženo za minimálního omezení jednotlivých vlastníků pozemků a staveb. Protože podatelem namítané umístění komunikace je pouze územní rezervou, komunikace nemůže být bez změny územního plánu povolena a proto návrhem územního plánu nemůže dojít k omezení vlastnického práva podatele. Námitka proto není důvodná a zamítá se.

1. Námitka č.j. 30854/2014 ze dne 3.11.2014, kterou podal MUDr. Tomáš Přikryl a Marie Boráková, týkající se pozemku parc. č. 619/15, který je v návrhu součástí funkční plochy OP (BI) – orná půda. Vlastníci žádají, aby byl pozemek zařazen do plochy BI, což by vedlo k vytvoření ucelenějšího, kompaktnějšího, méně rozeklaného tvaru zástavby. Uvedený pozemek navíc splňuje veškeré náležitosti k zařazení do tohoto typu území. Nachází se při stávající komunikaci a poblíž je dostupná i potřebná technická infrastruktura.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu nejsou nově vymezovány plochy pro výstavbu, neboť velká část ploch pro výstavbu vymezená územním plánem z roku 1997, popř. jeho změnami, zůstala nevyužita. Tam, kde novou zástavbu oproti územnímu plánu z roku 1997 a jeho změnám návrh územního plánu Českého Brodu ještě nepříliš podstatně rozšířil, to bylo z důvodu potřeby zarovnání či dotvarování tvaru okraje města Českého Brodu nebo okolních sídel Štolmíř a Liblice. Město Český Brod má dodatek ploch pro bydlení vymezených ve stávajícím územním plánu sídelního útvaru, a proto není důvod pro tvoření nových lokalit. Naopak, navýšením ploch pro výstavbu by došlo k neopodstatněnému záboru orné půdy.

1. Námitka č. j. 31069/2014 ze dne 5.11.2014, kterou podali Ing. Vratislav Hála a Ing. Ludmila Kontowiczová, týkající se pozemku parc. č. 602/1 v k.ú. Český Brod, jehož jižní část má být podle návrhu veřejné prostranství se sídelní zelení. Vzhledem k tomu, že plánované vymístění trasy plynovodu z pozemku umožní na něm výstavbu, žádají podatelé o změnu využití pozemku na bydlení individuální v rodinných domech.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Uvedený pozemek byl navržen do plochy ZP – plochy veřejných prostranství- plochy sídelní zeleně na veřejných prostranstvích, parky a přírodně blízké plochy, neboť na pozemku se nachází vzrostlá zeleň, kterou je vhodné zachovat. Pozemek se nachází v záplavovém území, i z tohoto důvodu není vhodné jej zahrnout do zastavitelného území.

1. Námitka č.j. 31068/2014 ze dne 5.11.2014, kterou podali Ing. Vratislav Hála a Ing. Ludmila Kontowiczová, týkající se pozemku parc. č. 517/32, 517/34, 527/7 a 873/9 v k.ú. Český Brod. Původní územní plán pozemky zahrnul do plochy smíšené pro bydlení a podnikání. Předložený návrh počítá s využitím pozemku jako plochou občanského vybavení pro tělovýchovná a sportovní zařízení a plochou smíšeného nezastavěného území – zeleň přírodní vysoká krajinná. Vzhledem k tomu, že plánované vymístění trasy plynovodu se sousedních pozemků umožní výstavbu i na pozemcích podatelů, žádají podatelé o změnu využití jejich pozemků na plochu bydlení v rodinných domech.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Nelze souhlasit s podatelem, že v původním územním plánu sídelního útvaru byly pozemky zahrnuty do plochy smíšené pro bydlení a podnikání, pozemky byly navrženy jako rezerva pro rozšíření plochy smíšené. Aby se plocha stala návrhovou, muselo by dojít k vyčerpání návrhových ploch a ke změně územního plánu. V návrhu územního plánu nejsou nově vymezovány plochy pro výstavbu, neboť velká část ploch pro výstavbu vymezená územním plánem z roku 1997, popř. jeho změnami, zůstala nevyužita. Tam, kde novou zástavbu oproti územnímu plánu z roku 1997 a jeho změnám návrh územního plánu Českého Brodu ještě nepříliš podstatně rozšířil, to bylo z důvodu potřeby zarovnání či dotvarování tvaru okraje města Českého Brodu nebo okolních sídel Štolmíř a Liblice. Město Český Brod má dodatek ploch pro bydlení vymezených ve stávajícím územním plánu sídelního útvaru, a proto není důvod pro tvoření nových lokalit. Naopak, navýšením ploch pro výstavbu by došlo k neopodstatněnému záboru orné půdy. Z tohoto důvodu se námitka zamítá.

1. Námitka č. j. 31217/2014 ze dne 5.11.2014, kterou podali Jaroslava Bublová, Petr Fischer a Marie Crkalová, týkající se pozemků parc. č. 564 a 557 v k.ú. Štolmíř. Pozemky byly převedeny na stávající místa z důvodu pozemkových úprav a za převedení bylo nutné zaplatit větší obnos peněz vzhledem k vyšší bonitě půdy. Proto nemůžou podatelé souhlasit s návrhem tyto pozemky zalesnit, tyto kvalitní pozemky by chtěli použít k pěstební činnosti pro vlastní potřebu.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Z architektonického hlediska navrženou zelení dojde k uzavření města a k jeho zklidnění a odizolování od případných imisí z okolí, proto je nutné zeleň zachovat. Současná zemědělská činnost může být na pozemku provozována, při požadavku na změnu využití však bude nutné respektovat územní plán.

1. Námitka č. j. 31215/2014 ze dne 5.11.2014, kterou Václav Doležal uplatnil jako vlastník bytové jednotky v bytovém domě č.p. 1329. Podatel žádá, aby v lokalitách BH: plochy bydlení – hromadné v bytových domech, navíc v blízkosti OS: plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, byl jakýkoli záměr na stavbu či stavební úpravy na zařízení obdobným pivnicím a hernám jednoznačně a jmenovitě nepřípustný. Dle názoru podatele by v územním plánu měla být jasně a bez jakékoliv pochybnosti uplatněna nepřípustnost realizace staveb a zařízení určených pro konzumaci alkoholických a jiných návykových látek a provozování hazardních her v jakékoli podobě v bezprostřední blízkosti dětského hřiště v tak hustě obydlené zástavbě, kde průběžně koncentrovaně vyrůstá a tráví svůj volný čas mnoho malých dětí z důvodu vysokého rizika narušení jejich mravní výchovy, ohrožení návykovými látkami, stahováním se kriminálních živlů atd. Podatel trvá na tom, aby bylo o tomto návrhu zodpovědnými volenými zástupci města, tedy zastupitelstvem, hlasováno, výsledek hlasování byl řádně zdokumentován a zveřejněn, aby bylo zcela zřejmé a nebylo pochyb o tom, kdo ze zastupitelů hájí a respektuje zájmy občanů a veřejného mínění, kdo spíše zájem jednotlivce, jehož cílem je především jeho osobní obohacení. Dále má podatel připomínku k zobrazení a definování zeleně v návrhu, které se zdá sice v nákresu méně, ale podle slov projektanta je zachována stávající. Podatel to zdůrazňuje proto, aby nebyla stávající zeleň využita jako komunikace pro zásobování nebo místo ní vybudováno parkoviště. Navrhuje proto v této souvislosti u ZP jako plochy veřejného prostranství vyloučit v přípustném využití parkoviště pro návštěvníky. Měla by být řešena zmenšující se plocha ZP a OS v neprospěch všech.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Územní plán neřeší přípustnost staveb v takovém rozsahu, aby bylo možné zakázat herny a pivnice v určitém území, územní plán řeší přípustnost staveb pro podnikání, maloobchod, velkoobchod apod. Toto může město regulovat jiným způsobem, např. vyhláškami. Nelze podateli vyhovět, aby v rámci řízení o územním plánu bylo hlasováno o nepřípustnosti staveb a zařízení určených pro konzumaci alkoholických a jiných návykových látek a provozování hazardních her v jakékoli podobě v bezprostřední blízkosti dětského hřiště, neboť tato otázka nesouvisí s pořizováním územního plánu. Veřejná zeleň – v rámci územního plánu jsou řešeny jen plochy veřejné zeleně, v území pak lze umístit zeleň v jakékoli ploše, např. i v ploše pro bydlení lze při dělení pozemků ponechat plochy pro zeleň. Územní plán tyto podrobnosti vzhledem k měřítku, v jakém je vydáván, neřeší, to je úkolem územní studie a regulačního plánu. Bytový dům č.p. 1329 je zahrnut do plochy, kde změny v území budou prověřeny územní studií –územní studie Jahodiště.

1. Námitka č. j. 31197/2014 ze dne 5.11.2014, kterou podala Libuše Ulrichová, týkající se pozemků 608/56 a 608/57 v k.ú. Český Brod, neboť v návrhu územního plánu je ze 100 % na pozemku umístěna plocha DS plochy dopravní – obraciště. Na plochu BI individuální stavbu zbývají pouze 0 %. Žádá proto o změnu územního plánu tak, aby návrhem územního plánu byla na pozemcích parc. č. 608/56 a 608/57 ponechána přiměřená a odpovídající plocha BI určena k případné individuální výstavbě.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Námitce nelze vyhovět, uvedené pozemky je nutné zařadit do plochy DS: plochy dopravní, aby byla zabezpečena dopravní obsluha ve stávající lokalitě v okolí místní komunikace umístěné na pozemku parc.č. 608/11. Uvedená komunikace nesplňuje parametry pro obousměrnou komunikaci, jediným možným řešením je na konci komunikace vybudovat obratiště, jak je tomu v návrhu územního plánu. Dále je nutné uvést, že podatelem uváděné pozemky parc.č. 608/56 a 608/57 v k.ú. Český Brod mají celkovou plochu 492 m2, dle návrhu územního plánu je minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu 700 m2. Jestliže by došlo k jejich zařazení do plochy pro bydlení, vzhledem k výměře by nemohla být stavba rodinného domu povolena. Uvedené pozemky nelze zařadit do plochy pro bydlení, námitka se zamítá.

1. Námitka č. j. 31179/2014 ze dne 5.11.2014, kterou podal Miroslav Hollas, týkající se pozemku parc. č. 625 v k.ú. Štolmíř, neboť do návrhu územního plánu nebyl zařazen celý jeho pozemek. O tom, že pozemek bude celý zařazen do návrhu nového územního plánu, v minulosti rozhodlo zastupitelstvo města Český Brod při pořízení změny č. 6 územního plánu. Podatel proto požaduje, aby do nového územního plánu byl zařazen celý jeho pozemek parc. č. 625 v k.ú. Štolmíř, ne jen jeho část různě rozkouskovaná.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Nelze s podatelem souhlasit, že v návrhu územního plánu není zařazen celý jeho pozemek, územní plán je zpracován pro celé území obce Český Brod, tzn. pro všechny pozemky v k.ú. Český Brod, Liblice u Českého Brodu a Štolmíř. Pokud měl podatel na mysli, že pozemek parc. č. 625 v k.ú. Štolmíř není celý zařazen do plochy BI, ale je tam zařazena jen jeho část různě rozkouskovaná, ani v tomto nelze s podatelem souhlasit. Jeho pozemek je do plochy BI z větší části zařazen, pouze jižní část pozemku je ponechána v ploše ZK: plochy smíšené nezastavěného území-zeleň přírodní vysoká - krajinná. Návrh územního plánu v této oblasti vycházel z územní studie Kounická, která sice není zaevidována v evidenci územně plánovací činností obcí, město však požadovalo v zadání územního plánu její zapracování. Návrh územního plánu je proto zpracován v souladu se zadáním. Pozemek uváděný podatelem je zařazen do plochy, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Při pořizování územní studie může dojít ke změnám oproti návrhu územního plánu, jestliže projektant územní studie najde výhodnější řešení území při zachování podmínek pro jeho využití. Námitka se proto zamítá, neboť pozemek je z větší části zařazen do plochy Bi a při pořízení územní studie může dojít k úpravám ploch pro výstavbu a ploch zeleně.

1. Námitka č. j. 31227/2014 ze dne 6.11.2014, kterou podal Ing. Evžen Pospíšil, týkající se pozemků parc. č. 172/4 a parc. č. st. 390/1 v k.ú. Český Brod. Podatel jako vlastník pozemků a staveb na nich požaduje, aby byla zachována jediná možnost výjezdu z pozemku parc. č. 172/4 na komunikaci – tj. zmenšení oblasti plochy „dopravní infrastruktury – silniční vybavenost, odstavné plochy“ a zachování (jediného možného) výjezdu z pozemku parc. č. 390/3 na přilehlou komunikaci. Dále podatel nesouhlasí s tím, aby jeho dům včetně přilehlých pozemků byl označen jako „plocha změny“, tj. „plocha přestavby včetně brownfields“. Dle názoru podatele by plánované změny neměly mít dopad na jeho pozemky. Dům je průběžně udržován, proto podatel nemůže souhlasit s tím, že se jedná o nevzhlednou oblast Českého Brodu. Není důvod, aby stavba byla ovlivněna plánovaným propojením od kruhového objezdu (křižovatka Zborovská – Krále Jiřího) do Kollárovy ulice.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Pozemek dle návrhu územního plánu leží u komunikace, jeho napojení na ni bude možné ve stejné podobě i po schválení návrhu územního plánu. Každá plocha přestavby by měla být provázána se svým okolím, nelze provést přestavbu pouze části území bez okolních vazeb. Z tohoto důvodu byly do plochy přestavby zahrnuty i pozemky podatele, i když jeho pozemky a stavby na nich jsou udržovány a v dobrém stavebně technickém stavu a na jeho pozemcích nebude přestavba řešena.

1. Námitka č. j. 31253/2014 ze dne 6.11.2014, kterou podal Ladislav Poupa, týkající se pozemku parc. č. 578/5 v k.ú. Liblice u Českého Brodu. Podatel nesouhlasí s tím, aby byl pozemek zařazen do plochy ZN, ale opakovaně žádá, aby byl pozemek zahrnut do plochy bydlení. V novém územním plánu jsou v těsné blízkosti pozemku plochy územní rezervy pro zástavbu a územní rezervy pro rekreaci v krajině a zeleň.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu nejsou nově vymezovány plochy pro výstavbu, neboť velká část ploch pro výstavbu vymezená územním plánem z roku 1997, popř. jeho změnami, zůstala nevyužita. Tam, kde novou zástavbu oproti územnímu plánu z roku 1997 a jeho změnám návrh územního plánu Českého Brodu ještě nepříliš podstatně rozšířil, to bylo z důvodu potřeby zarovnání či dotvarování tvaru okraje města Českého Brodu nebo okolních sídel Štolmíř a Liblice. Město Český Brod má dodatek ploch pro bydlení vymezených ve stávajícím územním plánu sídelního útvaru, a proto není důvod pro tvoření nových lokalit. Naopak, navýšením ploch pro výstavbu by došlo k neopodstatněnému záboru ploch zeleně. Podatelem uváděné vedlejší plochy rezerv není možné po schválení územního plánu využít, územní rezerva je plocha nebo koridor, vymezený s cílem prověřit možnosti budoucího využití. Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití. Tzn., že na těchto pozemcích nesmí být do změny územního plánu, která by z územní rezervy udělala návrhovou plochu, prováděna žádná činnost, která by znemožnila uvažované využití. Pozemek podatele je dále v záplavovém území, proto není vhodný k vymezení plochy pro bydlení.

1. Námitka č. j. 31318/2014 ze dne 6.11.2014, kterou podal Miroslav Vančura, týkající se pozemku parc. č. 620/3 v k.ú. Český Brod, který je v návrhu územního plánu zařazen do plochy rezerv bytové výstavby. Podatel žádá, aby byl pozemek zahrnut do plochy bydlení, neboť pozemek se nachází v zastavěné části města a dle nového návrhu by měl být zařazen do rezerv budoucí výstavby. Toto je pro podatele nepředstavitelné, protože pozemky sousedící, které byly v té době mimo území města, byly začleněny v návrhu územního plánu jako pozemky pro bytovou výstavbu. Proto podatel požaduje zařazení pozemku do plochy pro bydlení. V současné době má podatel na pozemek vážného investora a tímto začleněním by mu vznikla značná újma.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Nelze souhlasit s podatelem, že v původním územním plánu sídelního útvaru byly pozemky zahrnuty do plochy bydlení, pozemky byly navrženy jako rezerva. Aby se plocha stala návrhovou, muselo by dojít k vyčerpání návrhových ploch a ke změně územního plánu. V návrhu územního plánu nejsou nově vymezovány plochy pro výstavbu, neboť velká část ploch pro výstavbu vymezená územním plánem z roku 1997, popř. jeho změnami, zůstala nevyužita. Tam, kde novou zástavbu oproti územnímu plánu z roku 1997 a jeho změnám návrh územního plánu Českého Brodu ještě nepříliš podstatně rozšířil, to bylo z důvodu potřeby zarovnání či dotvarování tvaru okraje města Českého Brodu nebo okolních sídel Štolmíř a Liblice. Město Český Brod má dodatek ploch pro bydlení vymezených ve stávajícím územním plánu sídelního útvaru, a proto není důvod pro tvoření nových lokalit. Naopak, navýšením ploch pro výstavbu by došlo k neopodstatněnému záboru orné půdy. Není zřejmé, na základě čeho podatel dospěl k názoru, že mu návrhem územního plánu vznikne majetková újma. Obecně se k problematice újmy při tvorbě územního plánu vyjádřil Nejvyšší správní soud, který v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao/2009 – 120, publ. pod č. 1910/2009 Sb. NSS dospěl k závěru, že v procesu tvorby územního plánu, či procesu vedoucím k jeho změně, se náhrada za zásah do vlastnického práva neposkytuje, neboť tento neobsahuje procesní nástroje k jejímu poskytnutí a v jeho rámci k tomu nejsou založeny ani pravomoci příslušných orgánů či dalších subjektů. Znamená to tedy, že územním plánem může dojít k omezení vlastníka pozemků či staveb v území regulovaném tímto plánem ve větší než spravedlivé míře, a to i bez jeho souhlasu, avšak otázku kompenzace je nutno řešit mimo rámec procesu tvorby tohoto územního plánu, a to na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití ustanovení § 102 stavebního zákona, včetně ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně v občanském soudním řízení. Nejvyšší správní soud proto v daném případě zdůrazňuje, že i kdyby omezení vlastnického práva, která pro stěžovatele vyplývají z územního plánu a rozhodnutí o umístění stavby, přesáhla určitou spravedlivou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat, nelze se v rámci procesu tvorby tohoto územního plánu, natož pak v územním řízení, zabývat kompenzací omezení vlastnického práva. Z tohoto důvodu se námitka zamítá.

1. Námitka č. j. 31330/2014 ze dne 6.11.2014, kterou podali Cihelna Klíma s.r.o a Martin Sklanář, týkající se pozemků parc. č. 1114/11 a 1114/13 v k.ú. Český Brod. Uvedené pozemky jsou zařazeny jako vodní plocha a krajinotvorná zeleň přesto, že se na těchto pozemcích včetně pozemků parc. č. 1114/12, 1114/13, 402/2, 402/9, 402/10, 402/18 atd. nachází dobývací prostor. Dle rozhodnutí příslušných úřadů ke zřízení dobývacího prostoru je podmínkou jeho ukončení následná rekultivace, tj. zarovnání terénu do úrovně okolních pozemků. Funkční využití pozemků navržené územním plánem tedy postrádá smysl a je v rozporu s platným povolením Báňského úřadu. Po ukončení těžby musí dojít dle podmínek státních orgánů k rekultivaci současného těžebního prostoru a vodní plocha bude zachována v menším měřítku tak, aby neohrožovala stávající faunu a floru. Dále podatel navrhuje jiné řešení propojení areálu a silnice č. III/1133, čímž se výrazně zlepší stávající dopravní situace v lokalitě. Pozemky dotčené stavbou komunikace jsou ve vlastnictví podatele a p. Sklenáře, který s umístěním komunikace souhlasí.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Nelze souhlasit s podatelem, že funkční využití pozemků postrádá smysl, neboť dle rozhodnutí příslušných úřadů ke zřízení dobývacího prostoru obsahovalo také podmínky rekultivace, naopak, toto další využití pozemků je stanoveno pro další využití pozemků po ukončení rekultivace. Mimo to, dle stavebního zákona je územní plán zpracován pro celé území obce a nelze některé pozemky z něj vyjmout. Výstavba podatelem navrhované komunikace není z hlediska územního plánování opodstatněná, pozemky jsou přístupny stávající komunikací. Námitka se proto zamítá.

1. Námitka č. j. 31314/2014 ze dne 6.11.2014, kterou podal Stanislav Novotný, týkající se pozemku parc. č. 565/28 v k.ú. Liblice u Českého Brodu, kterou vlastník žádá o změnu využití plochy z OP: plochy zemědělské – orná půda na plochu BV: plochy bydlení – individuální, venkovského typu, případně o zařazení její části, která v katastru navazuje na plochu BV. Podatel je připraven nést náklady spojené s občanskou vybaveností a dalším rozvojem technické a dopravní infrastruktury tak, aby tyto záměry přispěly k dalšímu rozvoji obce. Dále je podatel ochoten nést náklady spojené s revizí této části návrhu územního plánu.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu nejsou nově vymezovány plochy pro výstavbu, neboť velká část ploch pro výstavbu vymezená územním plánem z roku 1997, popř. jeho změnami, zůstala nevyužita. Tam, kde novou zástavbu oproti územnímu plánu z roku 1997 a jeho změnám návrh územního plánu Českého Brodu ještě nepříliš podstatně rozšířil, to bylo z důvodu potřeby zarovnání či dotvarování tvaru okraje města Českého Brodu nebo okolních sídel Štolmíř a Liblice. Město Český Brod má dodatek ploch pro bydlení vymezených ve stávajícím územním plánu sídelního útvaru, a proto není důvod tyto plochy dále rozšiřovat. Naopak, navýšením ploch pro výstavbu by došlo k neopodstatněnému záboru orné půdy. Zařazením uvedeného pozemku do plochy zástavby by došlo k vytvoření výstupku a porušení celistvé hranice zastavěného území.

**Vypořádání připomínek uplatněných při veřejném projednání konaném dne 30.10.2014**

1. Připomínka č.j. 30958/2014 ze dne 03.11.2014, kterou podala Jiřina Keřková, týkající se pozemků parc. č. 514/14, 514/30 a dalších v k.ú. Liblice u Českého Brodu, kdy žadatelka žádá o maximální zajištění nešíření hluku z budoucího východního obchvatu Českého Brodu do oblasti Liblic, zejména ulic Lstibořská a na Parcelách z důvodu otevřené krajiny do údolí.

Připomínka bude zamítnuta, neboť zamezení šíření hluku z obchvatu nelze řešit v územním plánu, územním plánem je stanovena pouze koncepce rozvoje obce, nikoli přesné technické řešení, které podrobností odpovídá projektové dokumentaci k územnímu řízení. V územním plánu je uloženo vypracování dopravní studie obchvatu Českého Brodu – vyhledání optimální trasy, jejíž součástí i vliv komunikace na životní prostředí (hluková a rozptylová studie).

1. Připomínka č.j. 31071/2014 ze dne 5.11.2014 pana Jaromíra Vomáčky, ve které je uvedeno, že územní plán ve všech částech vyzvedá klady, které jeho realizací vzniknou vyloučením tranzitní dopravy ve městě, ale není zde uvedeno zhoršení kvality života v oblastech, kde budou nově objízdné komunikace. Zhoršení nastane hlavně na východní straně Liblic, v části ulice Na Parcelách, kde nová objízdná komunikace bude vzdálena od krajních bytových domů asi 100 m. V této oblasti se podstatně zhorší kvalita života hlukem oproti stávajícímu stavu. V návrhu he toto podstatné zhoršení ošetřeno pouze obecným konstatováním, že před realizací bude provedena dopravní studie, jejíž součástí bude hluková studie. Snížení hlučností případným osázením pásu zeleně nebude možné, protože mezi navrženou komunikací a obytnými domy je několik linek vysokého napětí energetiky, jejichž ochranná pásma to vylučují. Podatel proto prosí o doplnění textové části o konstatování zhoršení kvality života v této oblasti s požadavkem, že bude provedeno odhlučnění komunikace prostředky, které budou v době výstavby k dispozici (protihluková stěna, účinné zahloubení komunikace). Ve výčtu vodních toků není uveden Jalový potok, i když podle údajů z katastru nemovitostí a zákresu hranic katastru pravděpodobně patří do katastru Liblic u Českého Brodu. Podatel prosí o posouzení, zda by v návrhu územního plánu neměl být doplněn odstavec „Ochrana před extrémními vodami…“ o zvětšení průtočného profilu mostku přes Jalový potok na silnici do Lstiboře, neboť v minulosti malý průtočný profil měl možná podíl na zaplavení ulice na Parcelách a sklepů staveb v této části. Ve výkresové části je zakreslen nad plánovanou zástavbou nad stávající ulicí Na Parcelách levostranný přítok do Jalového potoka, pokud je to stávající stav, tak se jedná asi o povrchovou vodoteč, která odvádí povrchové dešťové vody z oblasti Na Parcelách, ale je odchylně od výkresu opačného spádu (od Jalového potoka směrem na západ) a není do Jalového potoka zaústěna. Pokud se jedná o navrhovaný stav, je potřeba toto zvážit, neboť při velkých dešťových srážkách je koryto potoka plné a pravděpodobně by zpětným tokem vody do přítoku došlo k zaplavení oblasti vyznačené jako ZK, ZN, LH a možná i BI, neboť hladina v potoce by byla vyšší než úroveň terénu v oblasti levostranného přítoku.

Připomínka bude zamítnuta, neboť zamezení šíření hluku z obchvatu nelze řešit v územním plánu, územním plánem je stanovena pouze koncepce rozvoje obce, nikoli přesné technické řešení, které podrobností odpovídá projektové dokumentaci k územnímu řízení. V územním plánu je uloženo vypracování dopravní studie obchvatu Českého Brodu – vyhledání optimální trasy, jejíž součástí i vliv komunikace na životní prostředí (hluková a rozptylová studie). Jalový potok – územní plán pouze zakreslil stávající stav Jalového potoka včetně jeho přítoků, územní plán neřeší podrobnosti, jakými je odvod dešťových vod, toto bude řešeno v návazných dokumentacích.

1. Připomínka č.j. 31106/2014 ze dne 5.11.2014 Petra Aschenbrennera, týkající se pozemků parc. č. 292, 296, 297, 298 v k.ú. Lstiboř, kdy podatel požaduje zapracovat hlukovou studii popřípadě protihluková opatření proti hluku v části území Liblice u Českého Brodu a navazujícího k.ú. Lstiboř jako ochranu proti hluku uvažované nové komunikace (obchvatu).

Připomínka bude zamítnuta, v územním plánu je uloženo vypracování dopravní studie obchvatu Českého Brodu – vyhledání optimální trasy, jejíž součástí i vliv komunikace na životní prostředí (hluková a rozptylová studie).

1. Připomínka č.j. 31228/2014 ze dne 6.11.2014, kterou podal JUDr. Vojtěch Pavel Traurig, týkající se pozemků parc. č. 624/3 a 624/5 v k.ú. Liblice u Českého Brodu, a pozemku parc. č. 1011/43 v k.ú. Český Brod. Návrh územního plánu počítá s využitím pozemků jako SM, tedy plochou smíšenou obytnou. Tento návrh je v rozporu se zadáním územního plánu, který vznáší na zadavatele požadavky zajištění rozvoje bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorově sociální segregaci, fragmentaci a záborům ploch veřejně přístupné zeleně, nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch. V souladu s tímto zadáním je deklarovaný záměr města Český Brod ponechat uvedené pozemky jako ZK – plochu přírodní, zeleň krajinou vysokou, kde je vyloučena většina stavebních činností. Smíšená obytná plocha taková omezení nemá. Návrh územního plánu je v tomto případě v rozporu se zadáním územního plánu a konečně i s dlouhodobým záměrem města Český Brod. Aby tato plocha zůstala nadále nezastavěna, přistoupilo město Český Brod dokonce k vydání stavební uzávěry na dotčené území. Podatel proto požaduje, aby, v návrhu územního plánu byly výše uvedené pozemky řešeny způsobem využití ZK.

Připomínka bude zamítnuta, záměrem města je propojení jednotlivých zastavěných území.

1. Připomínka č. j. 31176/2014 ze dne 5.11.2014, týkající se pozemků na protilehlé straně Klučovské ulice od pozemků parc. č. 624/11 a 637/4 v k.ú. Liblice u Českého Brodu je umístěn jakýsi „zelený“ útvar, nicméně při prohlídce přímo na místě se zde nachází několik staveb, které sice nejsou udržované, ale podatel si neumí představit, že by je vlastník podstoupil k realizaci zeleně. Proto podateli uniká smysl návrhu územního plánu. Takto navržený územní plán částečně blokuje rozvoj města a brání přirozenému splynutí s navazujícími částmi s letitou individuální výstavbou.

Připomínce bude vyhověno – územním plánem došlo ke změně využití pozemků 464/2, 464/3, 464/8 a 464/11 v k.ú. Liblice, které byly z plochy VP – výrobní sféra – průmysl a sklady zařazeny z plochy ZK – plochy smíšené nezastavěného území – zeleň přírodní vysoká – krajinná. Vzhledem k tomu, že u jiných námitek byl respektován stávající územní plán, bude u plochy bydlení ponechán pruh zeleně v šířce cca 15 m a zbytek pozemků bude vrácen zpět do plochy VP, jak tomu bylo u stávající územního plánu.

**Opožděné námitky a připomínky, ke kterým se nepřihlíží**

1. Námitka č.j. 2730/2015 ze dne 29.1.2015, kterou podala společnost MASIV INVEST s.r.o., týkající se pozemků parc. č. 790/2 a 790/12 v k.ú. Liblice u Českého Brodu, na kterých jsou územním rozhodnutím umístěny stavby rodinných domů, neboť změnou územního plánu dojde k vytížení předmětných pozemků kamionovou dopravou. Kolem pozemků, potažmo vystavěných rodinných domů, by jezdila nákladní auta a kamiony a celý projekt na klidné žití v rodinných domech by byl silně znehodnocen.

Jedná se o opožděnou námitku, ke které se podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, nepřihlíží. Podatel neuvádí, z jakého důvodu by mělo dojít ke znehodnocení pozemků v jeho vlastnictví, když v územním plánu je vydané územní rozhodnutí respektováno a pozemky jsou zařazeny do plochy BI.

1. Námitka č.j. 3338/2015 ze dne 4.2.2015, kterou podali Tomáš a Aleš Bartákovi, týkající se pozemků parc. č. 24, 600/1 a 599/1 bez uvedení katastrálního území, u kterých nesouhlasí se změnou klasifikace. Tuto žádost již jednou podávali dne 10.3.2010, kde žádali o zařazení pozemků do ploch pro bydlení. Zároveň vyjadřují nesouhlas se změnou dalších pozemků, které jsou do této doby v katastru nemovitostí vedeny jako manipulační plocha, popř. zastavěná plocha a nádvoří. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 598, 599/2, 599/3, 600/3, 740, 741 a 742, katastrální území není opět uvedeno.

Jedná se o opožděnou námitku, ke které se podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, nepřihlíží. Nicméně i kdyby se jednalo o včas podanou námitku, nebylo by možné pozemky zařadit do polch pro bydlení, neboť se nachází v aktivním záplavovém území.

1. Námitka č.j. 7730/2015 ze dne 18.3.2015, kterou podala Ivana Mrázková, týkající se pozemků parc. č. 263/38, 263/68, 263/64, 263/37, 263/34 v k.ú. Český Brod. Uvedené pozemky jsou v návrhu územního plánu vedeny v ploše BI. Podatelka má záměr na pozemcích vybudovat zázemí poskytující spolehlivé a vysoce kvalitní služba pro seniory. Žádá proto, aby předmětné pozemky byly zahrnuty do plochy smíšené obytné městské alternativně plochy občanského vybavení – komerční (případně do plochy, která by umožňovala požadované využití).

Jedná se o opožděnou námitku, ke které se podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, nepřihlíží. Pokud by se jednalo o včas podanou námitku, bylo by pořizovatelem doporučeno námitce vyhovět pozemky zařadit do plochy SM, neboť se jedná o službu, která městu v této části chybí a která by nenarušovala vymezenou obytnou zónu (nepřípustné využití plochy SM jsou takové činnosti a provozy, které by hlukem, prachem nebo emisemi narušily prostředí plochy a jejího sousedního okolí.

**Vypořádání připomínek uplatněných při společném jednání konaném dne 28.2.2014**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Připomínky k novému územnímu plánu města Český Brod podané včas** | | | | | | | | | | | | |
| **ke společném projednání 28.2.2014** | | | | | | | termín uplatnění připomínek do 10.3.2014 |  |  | | | |
|  |  |  | |  | |  |  |  | |  |  |  | | | | |
| **Č.** | **Číslo jednací** | **Žadatel** | | **Pozemek/parc. č.dle KN** | | **Katastrální území** | **Popis záměru/změny** | **Stávající zóna / navrhovaná zóna** | | **Zapracování ANO/NE** | | |
| Odůvodnění | | |
| **1** | MUCB 4611/2014/STAV/KU | Ing. Petr Smažil | | 64/4 | | Štolmíř | vedení přeložky a komunikace přes pozemky povoleným RD | DS / BV | | ANO částečně, komunikace bude i nadále částěčně vedena přes pozemky Ing. Smažila bude však posunuta co nejvíce k bytovým domům, aby byla co nejvíce vzdálena od RD | | |
| 64/14 | | Štolmíř | DS / BV | |
| **2** | MUCB 4916/2014/STAV/KU | Ing. Martin Verner, Ing. Eva Vernerová, Ing. Eva Vernerová, MUDr. Kateřina Fichtlová, Marta Vernerová | | 408/2 | | Český Brod | zařadit pozemky do plochy pro bydlení , případně část vyčlenit na veřejné rpsotranství včetně přístupové komunikace | ZS / BI | | ANO u pozemku parc.č. 409/1, který bude zařazen do plochy BI, další rozšiřování zastavěných ploch není žádoucí, proto u dalších pozemků nebude připomínce vyhověno | | |
| 409/1 | | Český Brod | ZS / BI | |
| 409/5 | | Český Brod | ZS / BI | |
| 416/1 | | Český Brod | zařadit pozemky do plochy pro bydlení , případně část vyčlenit na veřejné prostranství včetně přístupové komunikace | ZS / BI | | NE - připomínka bude zamítnuta, v této části města není vhodné dále zoršiřovat zastavěné území, zachování plochy ZS byla záměrem pořizovatele i města pro vytvoření ploch zeleně, proto nebude podmínce vyhověno | | |
| 416/2 | | Český Brod | ZS / BI | |
| 417/1 | | Český Brod | ZS / BI | |
| 417/2 | | Český Brod | ZS / BI | |
| 418/3 | | Český Brod | ZS / BI | |
| **3** | MUCB 5056/2014/STAV/KU | VetPro, spol. s r.o. | | 463/3 | | Lliblice | nesouhlas se změnou z SM na VN (firma v roce 2006 žádala o změnu ÚP na SM - financování), nedouhlas s komunikací | VN a DS / SM | | ANO částečně, připomínce bude částěčně vyhověno, pozemky firmy VetPro, spol. s r.o. budou přeřazeny do plochy SM, i nadále však přes areál povede komunikace | | |
|
| **4** | MUCB 5103/20014/STAV/KU | Michal Jozífek | | 638 | | Štolmíř | změna z orné na stavební pro stavbu RD | už je BI | | NE -připomínce nelze vyhovět, dle návrhu ÚP je pozemek zařazen do ploch ZN, BI, OV, není již OP. | | |
| **5** | MUCB 5939/2014/STAV/KU | Emil Rýva | | 604 | | Štolmíř | dle změny č. 8 ÚP zde měla být nová plocha pro bydlení,nový ÚP nerespektuje | OP / BI | | NE -připomínka bude zamítnuta, město upustilo od svého záměru rozšířit o dané pozemky zastavěné územé města, naopak se rozhodlo zástavbu města oddělit a ochránit protï hluku pásem zeleně | | |
|
| **6** | MUCB 6110/2014/STAV/KU | MVDr. František Šonka | | 686/2 | | Český Brod | nesouhlas s regionálním biokoridorem na pozemku | ZK / ZS | | NE -připomínka bude zamítnuta, biokoridor je už u stávajícího ÚP | | |
| nesouhlas se zařazením pozemku do rekreační plochy Městský park | RH / ZS | | NE - připomínka bude zamítnuta, záměrem města je do budoucna na pozemcích vybudovat měststský park | | |
| **7** | MUCB 6111/2014/STAV/KU | Aranka Poláková | | 686/2 | | Český Brod | nesouhlas s regionálním biokoridorem na pozemku | ZK / ZS | | NE -připomínce nebude vyhověno, biokoridor je už u stávajícího ÚP | | |
| nesouhlas se zařazením pozemku do rekreační plochy Městský park | RH / ZS | | NE - připomínka bude zamítnuta, záměrem města je do budoucna na pozemcích vybudovat měststský park, návrh je v souladu se zadáním územního plánu | | |
| **8** | MUCB 6485/2014/STAV/KU | Ing. Jana Kapárová, Miroslav Kapár | | 691/3 | | Český Brod | nesouhlas s regionálním biokoridorem na pozemku | ZK / ZS | | NE -připomínka bude zamítnuta, biokoridor je už u stávajícího ÚP | | |
| nesouhlas se zařazením pozemku do rekreační plochy Městský park | RH / ZS | | NE -připomínka bude zamítnuta, záměrem města je do budoucna na pozemcích vybudovat měststský park, návrh je v souladu se zadáním územního plánu | | |
| **9** | MUCB 6511/2014/STAV/KU | Václav Salavec Marta Salavcová | | 691/1, 691/2, 691/4, 691/5 | | Český Brod | nesouhlas s regionálním biokoridorem na pozemku | ZK / ZS | | připomínka bude zamítnuta, biokoridor je už u stávajícího ÚP | | |
|  | | nesouhlas se zařazením pozemku do rekreační plochy Městský park | RH / ZS | | připomínka bude zamítnuta, záměrem města je do budoucna na pozemcích vybudovat měststský park, návrh je v souladu se zadáním územního plánu | | |
| st. 1057 | | nesouhlas se zařazením pozemku do rekreační plochy Městský park | RH+ZK / BI nebo BV | | ANO - v zadání ÚP požadavek na respektování stávajícího ÚP a vydaných stavebních povolení, proto pozemek zařadit do plochy BI nebo BV | | |
| **10** | MUCB 6933/2014/STAV/KU | Martïn Dušek | | st. 208/2, st. 208/3, 535/3, 536/2 a 2107 | | Český Brod | nesouhlas se zařazením pozemků do RI -požaduje obytné - je zde pvoolenáí stavba RD | RI / BV | | ANO - v zadání ÚP požadavek na respektování stávajícího ÚP a vydaných stavebních povolení, proto pozemek zařadit do plochy BI nebo BV | | |
| **11** | MUCB 7153/2014/STAV/KU | MUDr. Jiřina Sýkorová | | 631/11 | | Český Brod | nesouhlas s textovou částí - velikost pozemku pro bytovou výstavbu 800-1800m2 (vlastní 748 m2) | vypustit regulaci velikosti pozemku nebo doplnit o možnost individuálního posouzení | | NE -připomínka bude zamítnuta, záměrem města je mít určenou minimální velikost stavebních pozemků | | |
|  | MUCB 7175/2014/STAV/KU | Ing. Zdeňka Strachová | |  | |  | požadavek na zřízení cyklotrasy do Klánovic a Jiren do ÚP |  | | připomínce nelze vyhovět, je schvalonán územní plán města Český Brod a nelze ovlivnit pokračování cyklostezek na území jiných měst a obcí | | |
| **13** | MUCB 7151/2014/STAV/KU | Ing. Vlastnimil Novák | | část 999/37 | | Český Brod | respektování změny č. 8 stávajícího ÚP | OP / BI | | připomínka bude zamítnuta, město upustilo od svého záměru rozšířit o dané pozemky zastavěné územé města, naopak se rozhodlo zástavbu města oddělit a ochránit protï hluku pásem zeleně | | |
| stejná připomínka jako č. 5 - p. Rýva | | | | | | | | | | | |
| **14** | MUCB 7388/2014/STAV/KU | | Mgr. František Zouhar | 722/1, 722/4, 716/1 a 716/2 (pozemky ve vlastnictví města ČB) | | Český Brod | nesouhlas se zařazením pozemků do DO, požaduje zeleň | DO-01 / ZP | | připomínka bude zamítnuta, město trvá na zařazení pozemků do plochy DO, na které bude vybudováno pro město potřebné odstavného parkoviště | | |
| **15** | MUCB 7295/2014/STAV/KU | | Aleš Barták Tomáš Barták | 599/1, 599/2, 600/1, 600/3, 602/1, 669/2, 673/1, 673/2, 740, 741, 742 | | Liblice u Českého Brodu | vytvořit na pozemcích vodní tůně | ZN / VV | | připomínce bude částečně vyhověno tím, že do plochy ZN bude doplněno přípustné využití o drobné vodní plochy | | |
| **16** | MUCB 7382/2014/STAV/KU | | MUDr. Tomáš Přikryl Marie Boráková | 619/15 | | Český Brod | zařadit pozemky do plochy pro bydlení (dle návrhu územní rezerva) | OP / BI | | připomínka bude zamítnuta, pozemek zůstane zařazen i nadále jako rezerva plochy pro bydlení | | |
| **17** | MUCB 7416/2014/STAV/KU | | FERONA, a.s. AUTODOPRAVA SIEGEL s.r.o. | 385/1, 617/2, 617/4 | | Liblice u Českého Brodu | záměr nového vlastníka obnovit původní funkci areálu, proto zachovat výrobní sféru | ZK / VN | | připomínce bude částečně vyhověno, pozemky budou vráceny do plochy VN mimo zeleného pásu u pozemku parc.č. 617/3 | | |
| **18** | MUCB 7719/2014/STAV/KU | | FERONA, a.s. AUTODOPRAVA SIEGEL s.r.o. | stejná námitka jako 18 | |  |  |  | | viz. připomínka č. 17 | | |
| **19** | MUCB 7715/2014/STAV/MAR | | Václav Doležal | st. 1923 | | Český Brod | nesouhlas se změnou stavby kotelny na pivnici - nesouhlas s takovýmito záměry v lokalitě BH - plochy bydlení | změna textové části - v oybtné ploše nelze podnikat | | připomínce nelze plně vyhovět. V návrhu je uvedeno, že vliv činností provozovaných na ploše BH nesmí negativně zasahovat sousední pozemky obytných staveb, což je dostatečná regulace činností, neboť v územním plánnu nelze řešit jednotlivosti (druh rpovozovny) | | |
| **20** | MUCB 7438/2014/STAV/KU | | Ivo Kovář, Dis. | 722/1, 722/4, 716/1, 716/2 | | Český Brod | nesouhlas se zařazením pozemků do DO, požaduje zeleň | DO-01 / ZP | | připomínka bude zamítnuta, město trvá na zařazení pozemků do plochy DO, na které bude vybudováno pro město potřebné odstavného parkoviště | | |
| stejná připomínky jako č. 14 - Mgr. Zouhar | | | | |  | | | | | | |
| **21** | MUCB 7560/2014/STAV/KU | | Milan Jordák Eva Jordáková | 653/3 | | Štolmíř | pozemek nechat zařazen jako v současném ÚP hromadné bydlení - probíhá ÚŘ na 2 bytové domy | BI / BH | | připomínka bude zamítnuta, | | |
| **22** | MUCB 7500/2014/STAV/KU | | Jan Král | 681/1 | | Český Brod | nesouhlas s umístěním komunikací na tomto pozemku - lze situovat šetrnějším způsobem bez zásahu do soukromého vlastnictví | jiné umístění komunikace | | připomínka bude zamítntmita. Z technického hlediska (poloměry napojení komunikací a rozhledové poměry) nelze komunikaci provést jinak, než jak je naprojektována | | |
| **23** | MUCB 7628/2014/STAV/KU | | Martin Sklenář | st. 159/1 | | Český Brod | na pozemku probíhá ÚŘ na umístění BD s komerčními prostory, nelze zařadit do dopravní sféry | DS / SC nebo SM | | připomínce bude částečně vyhověno, část pozemku směrem do ulice Prokopa Velikého bude zařazena do plochy SM | | |
| 24 | MUCB 7647/2014/STAV/KU | | Michal Hollas | *2021*/6, 914/16 | | *Český* Brod |  | *DS* / SC nebo SM | | připomínce bude vyhověno, pozemek bude zařazen do plochy SC | | |
|  | | | | | | | | | | | | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |
|  | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Připomínky k novému územnímu plánu města Český Brod podané opožděně** | | | |  |  |  |  | termín uplatnění připomínek - 10.3.2014 |
|  |  |  |  |  |  |  | | | |  |  |  |
| **Č.** | **Číslo jednací ze dne** | **Žadatel** | **Pozemek/parc. č.dle KN** | **Katastrální území** | **Popis záměru/změny** | **Informace, zda by bylo připomínce vyhověno v případě včasnosti** | | | |
|
| **1** | MUCB 8281/2014/STAV/KU ze dne 17.3.2014 | veřejnost zastoupená Hanou Hollasovou |  |  | souhlas s návrhem územního plánu, zejména s řešením komunikace na západním okraji |  | | | |
|
| **2** | MUCB 10598/2014/STAV/MU ze dne 08.04.2014 | Miroslav Hollas | 625 | Štolmíř | zařazení pozemku do územního plánu dle žádosti ze dne 23.5.2008, tak jak bylo dříve rozhodnuto Zastupitelstvem města | pozemek je z velké části zařazen do plochy BI, žádosti bylo vyhověno | | | |
|
| **3** | MUCB 11944/2014/STAV/MU ze dne 23.4.2014 |  | 625/8 | Český Brod | pozemek není zařazen jako cesta, která bude sloužit k obsluze pozemku parc. č. 625/15 | pozemek je zahradou ke stavbě na pozemku parc.č . st. 492, proto neí nezbytně nutné, aby měl přístup z pozemku parc. č. 625/15. Dále územní plán neřeší jednotlivosti, při dělení pozemků je možné v případě nutno komunikaci oddělit | | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Vysvětlivky:* | *KN - katastr nemovitostí* | *SM - plochy smíšené oybtné městské* | *ZS - Zahrady a sady* |
|  | *st. - stavební parcela* | *RI - rekreace individuální* | *ZK - zeleň přírodní vysoká* |
|  | *BI - Bydlení individuální* | *RH - rekreace na plochách přírodního charakteru* | *ZN -zeleň přírodní nízká, louky* |
|  | *BV- bydlení individuální, venkovského typu* | *DS - plochy dopravní infrastruktury* | *ZP-plochy veřejných prostranství* |
|  | *BH - Bydlení hromadné* | *VD -výrobní sféra, drobná výroba, řemesla* | *VV-vodní plochy* |
|  | *SC - plochy smíšené obytné v centech měst* | *VN - ploch výroby - nerušící průmysl* | *OP- orná půda* |

**Připomínky pořizovatele:**

- Velikost pozemků pro stavbu rodinných domů upravit dle rozhodnutí o námitkách – min. velikost pozemků pro izolované rodinné domy 700 m2, pro řadové rodinné domy 350 m2, bude vypuštěno doporučená a směrná velikost pozemků

- Dle rozhodnutí o námitkách budou doplněny regulativy zastavěnosti pozemků pro plochu BH

- Rodinné dvojdomy – stavební zákon nezná, je pak problém při umisťování - nepoužívat

- Výkres záboru ZPF – není vyznačeno zastavěné území (je uvedeno je v legendě)

- Výkres životního prostředí – v legendě zastavěné území dle UAP z roku 1997 (je to v pořádku?), ve výkrese není vůbec zaznačeno

- Prověřit nadregionální ÚSES v Zahradách (u Mlýnského rybníka) – již v ÚAP 2012 je v Zahradách ÚSES

- Předkupní právo - chybí uvést IČ a adresa toho, v jehož prospěch je předkupní právo zřizované. Dále:

* 4 mateřské školy, žádná základní – do veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo, bude mimo mateřskou školu doplněna i škola základní (bude uvedeno plocha pro stavbu školy - mateřská nebo základní)
* vymazat předkupní právo OR-01 – sportovní plocha pro kynologický sport (Město nemá zájem tuto aktivitu zřizovat)
* OI-01 – doplnit předkupní právo pro stavbu hasičské zbrojnice zřízeno pro ČR – příslušnost hospodařit s majetkem státu Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 27201 Kladno
* OZ-01 – nebude pouze zdravotní zařízení, ale veřejně prospěšné stavby, jak jsou definovaná ve funkčním využití ploch

- Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část PD jen autorizovaný architekt – budou vymezeny jen stavby uvedené ve výkrese archeologické a památkové ochrany

- město má zájem zúžit památkovou zónu nikoli rozšířit – regulační plán bude zpracován pouze na památkovou zónu bez navazujícího okolí

- Prostorové a plošné regulativy – u všech ploch bude definována max. zastavěnost pozemku v %, popř. koeficient zastavěnosti pozemku a bude definovaná výšková regulace (výška hřeben, max. počet nadzemních podlaží) – nebude uvedeno hmotově a vzhledově přizpůsobeno venkovskému charakteru, hmotové uspořádání stávající individuální bytové výstavby a zachování stávajících pohledových vazeb, neboť není zřejmé, které stavby této definici vyhovují

- Plocha BV – přípustné využití – drobný rozsah obslužné činnosti, dále drobný rozsah u maloobchodu, veřejného stravování – není definovaný drobný rozsah - bude doplněn

- str. 33 - V novodobé sídlištní zástavbě je třeba: nástavby, přístavby, dostavby nebo zahuštění stávající sídlištní zástavby je vyloučeno. Pro tuto zástavbu se předepisuje vyřešení problematiky dopravy v klidu a parteru sídliště (kompletní regenerace komunikací, chodníků, parkové zeleně) – co to je novodobá sídlištní zástavba a můžeme územním plánem zakázat nástavby a přístavby? – má být max. zastavěnost pozemku a max. podlažnost, přesně vymezené plochy, kterých se to týká. Pro tuto zástavbu se předepisuje vyřešení problematiky dopravy v klidu – etapizace?, nebo podmiňující investice?

- str. 33 - územním plánem máme zakázané na celém území města reklamní tabule? Stavební zákon nezná pojem reklamní tabule – termín bude dán do souladu se stavebním záklonem.

- Plocha BH – regulativy prostorového uspořádání - nová bytová výstavba bude maximálně o 4 nadzemních podlažích případně o 3 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím, výška však musí citlivě navazovat na okolní sousední stávající zástavbu a nesmí čnít nad hladinu panoramata města. Přitom na začátku kap. na str. 33 je uvedeno: v zóně hromadného bydlení je převládající výšková hladina zastavění stanovena maximálně do tří podlaží s využitelným podkrovím, střechy sedlové, valbové a zcela výjimečně rovné. Jednou je stavba 3 podlažní a 4 podlaží je přípustné, podruhé je tomu naopak. Bude dáno do souladu.

- Podmiňující investice – vybudování komunikačního systému a pro další realizaci nových ploch izolované rodinné zástavby a bydlení v obytných a smíšených územích je podmiňující investicí vybudování mateřských škol a základní školy –

- doplnit vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch - § 53 odst. 4 písm. f stavebního zákona - jsou uvedeny obecnosti bez skutečného vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

- u plochy SM bude z rámcové charakteristiky vypuštěno „převážně místního významu“.