



MUCBP000NDNJ

Městský úřad Český Brod
Odbor stavební a územního plánování
náměstí Husovo 70
282 01 Český Brod

Razítko podatelny		ČÍSLO DOPOR.
MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÝ BROD		
Došlo	02-06-2015	ZUPAČKA
dne:		OSTAV
č.j.	MUCB 15427/2015	ČÍSLO DOPOR.
PŘÍLOHA		Von

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÝ BROD

dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

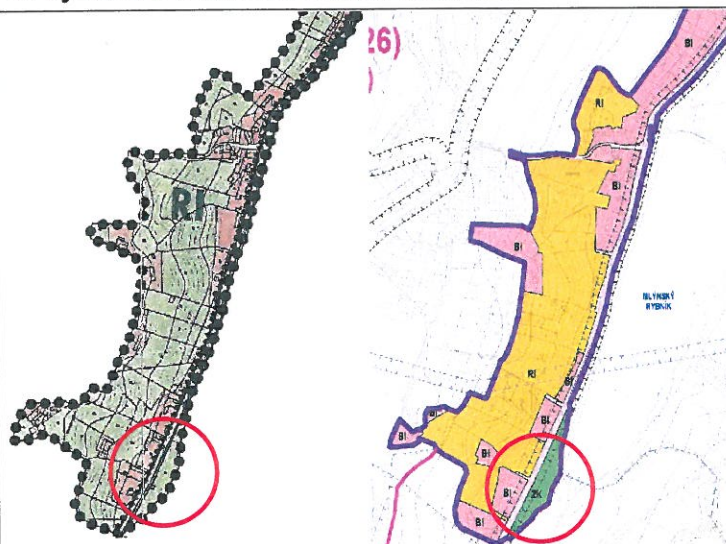
I. Identifikační údaje vlastníka

Jméno příjmení	Málek Karel		
Kontaktní adresa	Českokobrodská 101, Štolmíř, 282 01 Český Brod		
Kontaktní tel. číslo	776 008 000	e-mail	stolmir@email.cz

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva k uplatněné námitce

Obec: Český Brod [533271]
Katastrální území: Český Brod [622737]
Číslo LV: 1704
Vlastnické právo: Málek Karel, Českokobrodská 101, Štolmíř, 28201 Český Brod
Parcelní číslo: st. 1713
Výměra [m²]: 53
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: budova bez čísla popisného nebo evidenčního - garáž
Parcelní číslo: 472
Výměra [m²]: 2881
Druh pozemku: trvalý travní porost

III. Vymezení území dotčeného námitkou



Území dotčené námitkou je vymezeno výše uvedenými pozemky p. č. st. 1713 a 472, které se nachází v jižním výběžku k. ú. Český Brod - vlevo, na výřezech z platného Územního plánu sídelního útvaru Český Brod (dále jen „ÚPnSÚ“) a návrhu Územního plánu Český Brod (dále jen ÚP), vyznačeno červeným kroužkem. Jedná se o souvislou plochu bezmála 3000 m² (dále jen „dotčené území“).

IV. Obsah námitky

V návrhu ÚP je dotčené území chybně zakresleno v plochách SMÍŠENÝCH NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELENĚ PŘÍRODNÍ VYSOKÁ KRAJINNÁ (ZK) a to v režimu „plochy stabilizované“. Skutečný stav dotčeného území odpovídá ploše REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI). Tato změna mi znemožňuje využívání pozemku v souladu s jeho původním způsobem využití - rekreace, relaxace, zahrádkaření (dle ÚPnSÚ) - kvůli kterému jsem pozemek pořizoval.

V. Odůvodnění námitky

Zdůvodnění neopodstatněnosti ZK:

Dotčené území je zakresleno jako stabilizované plochy - SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELENĚ

PŘÍRODNÍ VYSOKÁ KRAJINNÁ (ZK), které: „... Zahnují mj. zvláště chráněné plochy, plochy evropsky významných lokalit, pozemky smluvně chráněné, prvky ÚSES aj.¹⁾ Plochy zeleně s převahou stromového a keřového pokryvu.²⁾“

Pozn. 1) - podle této charakteristiky by se mělo jednat o krajinářsky a ekologicky nejméně významné plochy zeleně, což se ve skutečnosti zjevně nejedná - nejsou navrženy ani jako součásti ÚSES.

Pozn. 2) - V dotčeném území není převaha stromového a keřového pokryvu; v KN je pozemek p. č. 472 veden jako TTP pozemek 1713, jako zastavěná plocha a nádvoří.

Zdůvodnění opodstatněnosti RI:

Z hlediska urbanistického^{A)}, v souladu s dlouhodobým způsobem užívání^{B)} a v kontextu s platným ÚPnSÚ^{C)} by dotčené území mělo být zakresleno v plochách **REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)**, které zahrnují: „plochy individuálních (soukromých) zahrad s možností situování malých staveb pro rodinnou rekreaci (tzv. chat či měřítkem drobných rekreačních domků, které nedosahují stavebně technických parametrů požadovaných u rodinných domů) v zahradách, a u kterých jsou nezbytně stanoveny prostorové regulativy omezující například výšku stavby, zastavěnou plochu, apod.“

Pozn. A) urbanistické hledisko

Následující urbanistické determinanty plochu přímo předurčují pro funkci individuální rekreace:

- lokalita, jejíž součástí je dotčené území, je charakteristická rozvolněnou zástavbou v zeleni; v místě dotčeného území je poměrně výrazně přirozeně vymezena (ohraňována) krajinnými prvky - z východu vodní plochou a z JV, J a JZ lesem - tzn. dotčené území je zjevně součástí urbanizovaných ploch,
- ostatní (analogické) plochy v dané lokalitě jsou v návrhu nového ÚP správně vymezeny jako stabilizované plochy individuálního bydlení a individuální rekreace (neexistuje žádný důvod k této diferenciaci stabilizovaných ploch stejného charakteru v rámci jedné lokality),
- v dotčeném území se nachází stávající stavba
- podél dotčeného území probíhá silnice

Pozn. B) dlouhodobý způsob užívání

Dotčené území sloužilo a má sloužit k zahrádkaření, ke každodenní rekreaci a odpočinku rodiny. Stavba v dotčené území je užívána také jako sklad zahradních a rekreačních potřeb se záměrem stavební úpravy na objekt individuální rekreace.

Pozn. c) platný územní plán

V platném ÚPnSÚ je plocha dotčeného území vedena v návrhu pro **RI** - individuální rekreace.

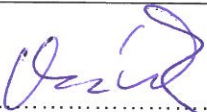
Požadavek náhrady:

Pozemky jsem pořizoval za nemalé finanční prostředky v dobré víře, že je budu moci užívat k výše uvedenému účelu. V důsledku zrušení určení pozemku k zastavění vydáním nového územního plánu (tak jak je navržen) by mi vznikla prokazatelná majetková újma (cca 500.000,- Kč) a byl bych nucen uplatnit nárok na náhradu vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku a na projektovou přípravu výstavby (dle §102 stavebního zákona).

Zdůvodnění pozdního uplatnění námítky

Námítku uplatňuji opožděně, protože jsem pozemky pořizoval v průběhu pořizování ÚP a nebyl jsem pořizovatelem na skutečnost, že jsem oprávněn uplatnit námítku upozorněn, jak stanovuje §52, odst. 3) stavebního zákona.

Český Brod, 2. 6. 2015


.....
podpis vlastníka