

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JETŘICHOVICE

Příloha č. 3 Návrh rozhodnutí o námitkách

Zpracoval: Magistrát města Děčín, Odbor stavební úřad, oddělení Úřad územního plánování

Návrh

Rozhodnutí o námitkách uplatněných v procesu veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu Územního plánu Jetřichovice a Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu Jetřichovice na udržitelný rozvoj území

V zákonem stanovené lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání byly u pořizovatele uplatněny tyto námitky:

1. Anna Štrejlová, Vysoká Lípa 119, 405 02 Jetřichovice a Antonín Štrejl Rynartice 40, 405 02 Jetřichovice ze dne 23.7.2024
2. Zdeněk a Eva Podhorských, Rynartice č.e. 48, 405 02 Jetřichovice ze dne 6.8.2024
3. Roman Novotný, Jetřichovice čp. 20, 407 16 Jetřichovice ze dne 7.8.2024
4. Leoš Jelínek, Jetřichovice 13, 407 16 Jetřichovice ze dne 7.8.2024
5. Mgr. Vendula Bábelová a Ing. Ladislav Bábel, Resslova 853/26, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem ze dne 7.8.2024
6. Czech Switzerland s.r.o., Praha 5 – Smíchov, Švédská 635/8, 150 00 ze dne 7.8.2024
7. Mgr. Ivo Koutný, Rynartice 18, 405 02 Jetřichovice ze dne 8.8.2024
8. Jan Hejra, Antala Staška 1719, 415 01 Teplice ze dne 8.8.2024
9. Jan Hejra, Antala Staška 1719, 415 01 Teplice ze dne 8.8.2024
10. Michal Kumpf, Vysoká Lípa 126, 405 02 Jetřichovice ze dne 8.8.2024
11. Ing. Zdeněk Urban, Bořivojova 3130, 415 01 Teplice ze dne 9.8.2024
12. Eva Doškářová, Kapitána Nálepky 7, Ústí nad Labem ze dne 9.8.2024
13. David Radvan, Ludvíkovice 276, 407 13 Ludvíkovice
14. Petr Fišer, 407 16 Jetřichovice č.p. 55 ze dne 9.8.2024

15. Dagmar Krčilová, Nálepková 295, 405 02 Děčín 9 ze dne 9.8.2024
16. Petr Volf, Máchova 381, 564 01 Žamberk ze dne 9.8.2024
17. Mgr. Evžen Hollmann, MBA, Thunská 2003/5, 405 02 Děčín 6 ze dne 9.8.2024
18. Architektonický ateliér ULTRA, Novoškolská 2, 190 00 Praha 9 ze dne 9.8.2024 -
duplicitní s č. 17
19. Jetřichovice Property, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1 ze dne
9.8.2024
20. J plus S s.r.o. Mezní Louka 37, 407 17 Hřensko ze dne 9.8.2024
21. Miloslav Kučera, Přestická 1091/14, 102 00 Praha 10 – Hostivař ze dne 9.8.2024
22. GS Jetřichovice s.r.o. 407 16 Jetřichovice č.p. 124 ze dne 9.8.2024
23. Jiří Fišer, Rynartice 23, 405 02 Jetřichovice – Rynartice ze dne 11.8.2024
24. Roman Novotný, Jetřichovice 20 ze dne 12.8.2024
25. Jiří Tlamicha, Žižkova 329/202, 400 04 Trmice ze dne 12.8.2024
26. Karel Jirák, Osada Dukla 259, 415 01 Újezdeček ze dne 12.8.2024 - duplicitní
27. Vladimír Čejka, Jetřichovice 144, 407 16 ze dne 12.8.2024
28. Ivana Avramová, Lodžská 466/16 Bohnice, 181 00 Praha 8 ze dne 12.8.2024
29. Jakub Háp, Jetřichovice 135, 407 16 ze dne 12.8.2024
30. Ivo Koutný, Jetřichovice 10, 407 16 ze dne 12.8.2024
31. David Štrejl, Jetřichovice 125, 407 16 ze dne 12.8.2024
32. Ing. Ivan Svoboda, Ing. Saša Svobodová, K lipám 294/24, Střížkov, 19000 Praha 9 ze
dne 12.8.2024
33. Elena Krenke, Na Královce 508/3, Vršovice, 101 00 Praha 10 ze dne 12.8.2024 –
duplicitní
34. Jan Hejra, Antala Staška 1719, 415 01 Teplice ze dne 12.8.2024
35. Jan Hejra, Antala Staška 1719, 415 01 Teplice ze dne 12.8.2024
36. Antonín Štrejl, Rynartice 40, 405 02 Jetřichovice a Anna Štrejlová, Vysoká Lípa 119,
405 02 Jetřichovice ze dne 12.8.2024
37. David Radvan, Ludvíkovice 352, 407 13 Ludvíkovice ze dne 12.8.2024 – oprava již
podané námítky

38. Jiří Hejda, Novoveská 1470/62, 400 03 Ústí nad Labem ze dne 12.8.2024
39. Martin Šťastný, , Všemily 43 a Květa Šťastná, Nerudova 234/6, Děčín ze dne 12.8.2024
40. Mgr. Sabina Práglová, Horní 30, 417 04 Hrob ze dne 12.8.2024
41. Barbora Nováková, Rynartice 18, 405 02 Jetřichovice ze dne 12.8.2024
42. AMCORA Real Estate s.r.o., Hybernská 1012/30, Nové Město, 110 01 Praha 1 ze dne 12.8.2024
43. Kolář Antonín a Kolářová Věra, Dašická 420, Vinoř, 190 19 Praha 9, Dubanská 782, Vinoř, 190 17 Praha 9 ze dne 12.8.2024
44. Ing. Jaroslav Vacek a Šárka Vacková, Srbice 151, 415 01 Srbice ze dne 12.8.2024
45. Pavel Hejra, Vídeňská třída 2855/34, 669 02 Znojmo ze dne 12.8.2024
46. Vít Starecký, Tovární 355, 417 01 Dubí ze dne 13.8.2024, podáno 12.8.2024
47. Antonín Kolář, Dašická 420, 190 17 Praha 9 a Věra Kolářová, Dubanská 782, 190 17 Praha 9, adresa pro doručování Dašická 420, 190 17 Praha 9 ze dne 14.8.2024, podáno dne 12.8.2024
48. PaedDr. Hana Švecová, Weberova 1531/8, 405 02 Děčín 6 – Letná ze dne 30.10.2023 – doručeno jako připomínka, vyhodnoceno jako Námitka
49. Michal Kurf, Vysoká Lípa č.p. 126, 405 02 Jetřichovice ze dne 24.7.2024 – věcně shodná námitka, vyhodnocena jako Námitka č. 10
50. Tomáš Buriánek, Rynartice 31, 405 02 Jetřichovice – Rynartice ze dne 8.8.2024

Návrh rozhodnutí o námitkách:

Námitka č. 1

Antonín Štrejl, Rynartice 40, 405 02 Jetřichovice a Anna Štrejlová, Vysoká Lípa 119, 405 02 Jetřichovice ze dne 23.7.2024

Podáváme námitku proti ÚP k pozemku 93/2 katastrální území Rynartice, obec Jetřichovice u Děčína. Číslo LV 644. Výměra 2032 m².

Důvod: Zamítnutí stavby RD

Žádáme o stavbu malého rodinného domu. Na našem pozemku je již postavena zemědělská stavba (stodola) 10 x 7 m na západní části pozemku. Okolo pozemku vede asfaltová komunikace, vodovod, elektrický proud 230/360 V je již zaveden.

Do 50 m jsou 3 obytné domy a 3 rekreační domy.

Jsme zde trvale žijící – manželka se tady narodila a já jsem tady 50 let. Naše děti a vnoučata zde také žijí.

Rodinný dům chceme stavět u stodoly v západní části pozemku.

Řešení:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek stávajících vlastníků pozemku na vymezení plochy pro možnou výstavbu rodinného domu byl prověřován v procesu společného jednání o návrhu územního plánu. Bylo konstatováno, že na pozemku byla povolena polootevřená dřevostavba přístřešku pro hospodářská zvířata. Ostatní stavby na pozemku jsou již několik let předmětem řízení o odstranění stavby. Plocha je v plánu ÚSES součástí lokality č. 1427 se stabilitou 3+ (extenzivní louka, mezotrofní až acidofilní společenstvo, nejbližší ovsíkové louce (*Arrhenatherion*) případně podhorské smilkové louce (*Violion caninae*). Společenstvo Ovsíkových luk je předmětem ochrany EVL České Švýcarsko. Plocha byla v posledních letech intenzivně využívána a částečně degradovala. I přes to by realizací dalších staveb a zpevněných ploch docházelo k nevratnému poškození půdního povrchu, které Správa NP České Švýcarsko považuje za nežádoucí a ve smyslu ust. § 26 odst. 3 písmena a) zákona je na území první a druhé zóny chráněné krajinné oblasti zakázáno hospodařit na pozemcích mimo zastavěné území obcí způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů anebo nevratně poškozovat půdní povrch, používat biocidy, měnit vodní režim či provádět terénní úpravy značného rozsahu. Současně Správa NP České Švýcarsko z důvodu krajinného rázu považuje zahušťování rozvolněné zástavby za nežádoucí.

Vzhledem k výše uvedenému a k tomu, že předmětný pozemek odkoupili stávající vlastníci od obce jako pozemek určený platným Územním plánem obce Jetřichovice k zemědělským účelům, byl požadavek na vymezení plochy BV na tomto pozemku z dalšího projednávání vyřazen.

Námitka č. 2

Zdeněk a Eva Podhorských, Rynartice č.e. 48, 405 02 Jetřichovice, ze dne 6.8.2024

Jako vlastníci pozemků st.p.č. 126 v k.ú. Rynartice o výměře 57 m² (zastavěná plocha a nádvoří) se stavbou č.e. 48 a parcely č. 381/5 v k.ú. Rynartice o výměře 219 m² (ostatní plocha) podáváme návrh na změnu způsobu jeho využití z RI – rekreace individuální na BV – bydlení venkovské. Uvedené parcely užíváme od roku 2015 k trvalému bydlení.

Řešení:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice se pozemek st.p.č. 126 se stavbou č.e. 48 a pozemek p.č. 381/5 vše v k.ú. Rynartice nachází v lokalitě určené pro individuální rekreaci a tato lokalita byla převzata do nového územního plánu.

V katastru nemovitostí je stavba č.e. 48 na st.p.č. 126 v k.ú. Rynartice vedena jako stavba pro rodinnou rekreaci a k tomuto účelu byla v minulosti zkolaudována a takto by měla být i užívána.

Zákon o evidenci obyvatel připouští být v tomto objektu přihlášen k trvalému pobytu.

Vymezení plochy přestavby na plochu bydlení BV by bylo v rozporu s charakterem této rekreační oblasti i s prostorovou regulací nastavenou pro plochy bydlení BV. Celková výměra stávající plochy rekreace RI (vymezené na st.p.č. 126 o výměře 57 m² a p.p.č. 381/5 o výměře 219 m² v k.ú. Rynartice) je pouhých 276 m².

Námitka č. 3

Roman Novotný, Jetřichovice č.p. 20, 407 16 Jetřichovice, ze dne 7.8.2024

Jsem registrovaný jako soukromý zemědělec č. 1 s živnostenským listem. Mám ve svém vlastnictví parcelu č. 111/1 v k.ú. Jetřichovice.

Na jižní straně této parcely si chci postavit včelín.

Za tímto účelem mám části pozemku trvale vyjmuté z půdního zemědělského fondu.

Před cca 4 lety jsem dostal stavební povolení, které mi propadlo kvůli onemocnění. Posléze když jsem chtěl požádat o opětovné povolení, jsem zjistil, že mi tento můj záměr byl znemožněn někým, kdo mi vyjmul na p.p.č. 111/1 v k.ú. Jetřichovice možnost stavět.

Žádám proto, aby byla tato možnost drobných zemědělských staveb na mé parcele obnovena.

Řešení:

Námitce se nevyhovuje - je bezpředmětná.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu Územního plánu Jetřichovice je pozemek p.č. 111/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína veden jako součást stávající plochy zemědělské všeobecné AU. Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství je v této ploše přípustné.

Námitka č. 4

Leoš Jelínek, Jetřichovice 13, 407 16 Jetřichovice, ze dne 7.8.2024

Jsem vlastníkem nemovitosti č.p. 13, která se nachází na pozemku s parc.č. 42/1. Dále jsem vlastníkem pozemku parc.č. 448 (ostatní plochy v mém vlastnictví viz. Příloha), v katastrálním území Jetřichovice u Děčína v obci Jetřichovice.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu/změně územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitku:

1. Nesouhlasím se změnou způsobu využití dotčené plochy/ploch

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. Na této ploše se nacházejí stavby, které byly v minulosti pasportem legalizovány, stáří kolem 100 let. Dále v ÚP obce Jetřichovice z roku 2006, byly tyto pozemky vedeny jako zastavitelná plocha a tudíž i územně uceleného celku. Návrh, který upravuje můj pozemek dle nového ÚP je vytržen nejen z územního celku, ale byl vytržen i z katastrálně ohraničeného území pozemku p.č. 448. Na veřejném jednání dne 5.8.2024 mi zhotovitel sdělil na můj dotaz, zda je to standartní postup rozdělování pozemku na zastavitelné a ostatní – odpověděl – „není to běžné, většinou se dodržují katastrální hranice“. Pokud se podíváme na mapy ÚP, tak ani z logického hlediska a pohledu na ucelenost zastavitelnosti v obci, to nedává smysl. Dále mi bylo sděleno, že je to ovlivněno NPČŠ, načež jsem namítl, že já nesousedím s parkem, ale Lesy ČR a soukromníkem, tak mi bylo odpovězeno, že tedy podnět dala CHKO. Dle důvodové zprávy, kterou kopii s mapkou přikládám, je napsáno, že požadavek podal NPČŠ. Jsem rodilý dokonce na tomto statku trvale žijící občan a nemyslím si, že bych nějak narušoval celek obce. Troufnu si říci, že po prodeji spousty pozemků chatařům a chalupářům, kde dle nového návrhu ÚP byly pozemky změněny na zastavěné, hrozí větší riziko rozšiřování staveb do volné krajiny. Myslím si, že by bylo žádoucí vrátit mou plochu jako možnou zastavitelnou a označit jí SV a tím i ucelit hranice obce, jakožto i dlouholetý podnikatel (sídlo s podnikáním), rodilý a trvale žijící obyvatel Jetřichovic s přínosem daní a poplatků této obci bez jediného pochybení.
Pokud bych mohl dát ještě jeden případ územního ucelení, tak je pozemek naproti mně přes údolí p.p.č. 107/1, kde na poli vznikly mimo vyhraněné území 2 stavební parcely, které se spíše dotýkají rozšiřování zástavby do volné přírody a jsou blíže NPČŠ. Nic proti tomu nemám, jen používám jako příklad a jsem rád, že to vlastní dlouholetí trvale žijící. Děkuji Vám všem, a věřím, že spravedlivě posoudíte mou námitku.

Řešení:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 448 v k.ú. Jetřichovice u Děčína nebyl nikdy vymezen jako zastavitelná plocha.

V platném Územním plánu obce Jetřichovice bylo v souladu s tehdy platnou legislativou vymezeno současně zastavěné území obce, jehož součástí byla i celá parcela p.č. 448 (trvalý travní porost) v k.ú. Jetřichovice u Děčína.

Na základě stanoviska Správy NPČŠ k návrhu územního plánu předloženému do společného jednání, ve kterém byla požadována redukce vymezené stabilizované plochy BV z důvodu

omezení možného rozšiřování zástavby do volné krajiny, byla v rámci vyhodnocení společného jednání o návrhu ÚP Jetřichovice provedena revize vymezení zastavěného území v předmětné lokalitě.

Zastavěné území je v upraveném návrhu územního plánu vymezeno v souladu s ust. § 58 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění platném ke dni aktualizace zastavěného území.

§ 58

Zastavěné území

(1) Na území obce se vymezuje jedno případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

(2) Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navracených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to

a) zastavěné stavební pozemky,

b) stavební proluky,

c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,

d) ostatní veřejná prostranství,

e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

(3) Zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

Bylo zjištěno, že pozemek p.č. 448 v k.ú. Jetřichovice nikdy nebyl součástí intravilánu (zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí).

Do zastavěného území byla proto zahrnuta pouze jeho část - zastavěný stavební pozemek, v souladu s ust. §2 odst. 1) písm. c) „zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami“.

Takto vymezená stabilizovaná plocha BV tvoří souvislý celek s budovou rodinného domu č.p. 13 na st.p.č. 42/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína a současně umožňuje legalizaci stávajících, v katastru nemovitostí dosud nezapsaných staveb.

Pokud by měla být zbývající část pozemku p.č. 448 v k.ú. Jetřichovice u Děčína určena k výstavbě, musela by být v procesu pořizování ÚPD prověřována jako návrhová (zastavitelná) plocha určená pro konkrétní záměr. Takový požadavek však vlastník pozemku včas neuplatnil.

Co se týká změny plochy BV na SV, není k takovému kroku důvod. V katastru nemovitostí je stavba č.p. 13 Jetřichovice zapsaná jako rodinný dům. Podnikatelská činnost registrovaná na této adrese má přerušení do 31.12.2030., přičemž provozovny nerušící drobné a řemeslné výroby a služeb jsou v ploše BV podmíněně přípustné.

Návrhová plocha BV je na pozemku p.č. 107/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína vymezena na základě platného územního rozhodnutí vydaného v souladu s platným územním plánem obce, se souhlasem všech dotčených orgánů.

Námítka č. 5

Mgr. Vendula Bábelová a Ing. Ladislav Bábel, Resslova 853/26, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem ze dne 7.8.2024

Vznáším námitku, aby v novém územním plánu byl pozemek v obci Rynartice číslo: 379/1 a 379/2 změněn ze ZX na OS. Majitel pozemku žádal o tuto změnu v územním plánu s úmyslem stavět na tomto pozemku označeném jako P.50 stavby pro rekreační využití. Má na to již vypracovaný projekt. Toto je proti obecnímu a veřejnému zájmu. Trvám na tom, aby i nadále byl pozemek zařazen jako pozemek ZX.

Odůvodnění:

- 1) případné stavby, které majitel pozemku navrhoval nezapadají do okolního rázu
- 2) okolní stavby by ztratily na hodnotě /hluk z rekreačního zařízení a parkoviště)
- 3) zvýšená migrace obyvatel
- 4) zvýšení hluku – rušení zvěře

Námitku podává majitel sousední nemovitosti – stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 7 Rynartice, rodinný dům č.p. 16 Rynartice.

Řešení:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P.50 OS – občanské vybavení – sport vymezená na pozemcích p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice byla převzata z platného územního plánu obce, v němž je toto území v Rynarticích již vymezeno jako sportovní plocha (plocha R1), na základě připomínky vlastníka pozemku, uplatněné ke společnému jednání o návrhu územního plánu, která byla na základě vyhodnocení výsledků společného jednání částečně zohledněna. Nejedná se tak o nový záměr v území ani o záměr, kterým by docházelo ke změně nastavené koncepce rozvoje obce stanovené v platné ÚPD.

Z pohledu přípustného využití předmětné plochy je rámcově zachována kontinuita mezi planou ÚPD obce a novým ÚP. Výraznější změna byla provedena pouze v případě využití pro ubytování. Vzhledem k nejednoznačnému výkladu možné využitelnosti této plochy stanovené v platné ÚPD obce a vzhledem ke koncepci rozvoje obce stanovené jak v platné ÚPD obce, tak v návrhu nového ÚP, jsou v novém ÚP jako nepřípustné využití ploch OS výslovně uvedeny stavby pro ubytování. Obec tak jednoznačně deklaruje snahu zachovat sportovní funkci plochy, jak bylo od počátku jejího vymezení v platné ÚPD obce zamýšleno, a naopak se snaží předejít nežádoucímu využití spočívajícímu např. ve vzniku ubytovacího zařízení.

V rámci veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu uplatnily k vymezení plochy P.50 OS souhlasná stanoviska všechny dotčené orgány, včetně orgánu ochrany přírody a krajiny. Ten ve svém stanovisku konstatuje, že vymezení plochy P.50 OS není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Současně v rámci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovaného k návrhu nového ÚP nebyly v případě plochy P.50 identifikovány vlivy, které by její vymezení vylučovaly.

Námítka č. 6

Czech Switzerland s.r.o., Praha 5 – Smíchov, Švédská 635/8, 150 00 ze dne 7.8.2024

CSWISS je vlastníkem pozemků v oblasti řešené návrhem ÚP zapsaných na LV č. 88, obec Jetřichovice, katastrální území Jetřichovice u Děčína, vedených Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

1. Vyhodnocení a odůvodnění námitek – Plocha P.52

V platném územním plánu (z roku 2006) jsou:

- Pozemky 352/1 a 351/1 vedeny jako: J 19 – obytné území malých sídel;

V upraveném Návrhu ÚP (2024) je režim pozemků:

- P.č. 352/1 a 351/1 upraven – Změnou 10, tedy vymezení zastavitelné plochy P.52, což vlastník kvituje; nesouhlasí však s nastavením omezení v podobě počtu staveb hlavních (1 RD). CSWISS si dovoluje upřesnit, že v území zvažuje spíše dvě menší stavby pro individuální rekreaci než jednu stavbu rozsáhlejší, dovoluje si proto navrhnout namísto omezení počtem staveb omezení v podobě stanovení míry zastavitelnosti pozemku: míra zastavění 30%, podíl zeleně 60%.
- CSWISS dále nesouhlasí s tím, že by plocha P.52 měla být dopravně napojena a obsloužena z východní strany prostřednictvím pozemku p.č. 1118 v k.ú. Jetřichovice u Děčína. Tato komunikace je v současné době nefunkční, nevhodná obsluhu obytného objektu s ohledem na svou povahu (úzký úvozový profil zarostlý náletovými dřevinami, ve své jižní části navíc nebude možné tuto komunikaci vzhledem k profilu (vlastnostem povrchu a terénu) jakkoliv udržovat, přístup na plochu P.52 je přitom možný ze SZ přes plochu P.52, resp. p.č. 1127/1 aniž by bylo jakkoliv negativně ovlivněno užívání hlavní komunikace vedoucí severně od této plochy.

CSWISS s výše uvedeným návrhem změn režimu řešených pozemků obsaženým v Návrhu ÚP (2024) nesouhlasí, a navrhuje nahradit omezení maximálního počtu staveb hlavních stanovením koeficientu zastavitelnosti a vypustit zmínku o napojení na pozemek p.č. 1118 k.ú. Jetřichovice.

2. Vymezení a odůvodnění připomínek

V souvislosti s tím, že zpracovatel ÚP vyhověl námitkám CSWISS a změnil plochy P.11 a P.22 na zahrady (ZZ) zůstává část nepoužívaná a v terénu již nezřetelná komunikace stále označena jako veřejné prostranství (PX) – konkrétně pozemky p.č. 1119 a 1118, které se však dle platné kupní smlouvy stanou vlastnictvím CSWISS. CSWISS proto navrhuje, aby i tyto plochy, v rozsahu, v němž nebudou sloužit veřejné komunikační potřebě byly označeny jako zahrady, tedy ZZ. V současné době probíhá jednání, jehož cílem je nabytí červeně označených ploch do vlastnictví CSWISS po vyřešení poslední administrativní překážky, stávající režim těchto ploch tak bude v rozporu se způsobem využívání a nebude dávat smysl ani z pohledu vlastnického.

Řešení:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Na základě připomínky uplatněné v procesu společného jednání o návrhu územního plánu Jetřichovice bylo připomínce částečně vyhověno tak, že do upraveného návrhu ÚP byla

navrácena plocha P.52 (dle platné ÚPD plocha J 19) za podmínky její shodné využitelnosti a shodného způsobu dopravního napojení stanoveného v platné ÚPD.

Nelze vyhovět požadavku na změnu využitelnosti plochy z plochy bydlení na plochu rekreace. Byl by v rozporu se stanovenými základními zásadami rozvoje správního území obce Jetřichovice, které mimo jiné ukládají podporovat trvalé bydlení v rodinných domech vesnického charakteru, a zásadně omezit nárůst počtu objektů pro individuální rekreaci, včetně rozšiřování stávajících objektů a rozšiřování ploch pro individuální rekreaci.

Návrh urbanistické koncepce v místní části Jetřichovice mimo jiné ukládá podporovat převážně obytné struktury odpovídající měřítku okolní zástavby. Umístění dvou menších staveb pro individuální rekreaci je ve vymezené ploše vzhledem k okolní zástavbě nepřijatelné.

Pro rekreaci žadatele je určen stávající objekt č. 107 na st.p.č.58 v k.ú. Jetřichovice u Děčína.

Způsob dopravního napojení plochy BV vymezené na částech pozemků p.č. 352/1, 351/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je řešen shodně v platné ÚPD obce a odpovídá historickému dopravnímu napojení předmětné lokality. Napojení přes p.p.č. 1127/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína by bylo vzhledem k šířkovým a terénním poměrům této ostatní komunikace a na ni již napojených stávajících objektů v rozporu se specifickými podmínkami pro umístování nových staveb stanovenými v závazné části upraveného návrhu ÚP.

Pozemkové parcely p.č. 1118 a 1119 v k.ú. Jetřichovice u Děčína jsou v KN vedeny jako ostatní komunikace ve vlastnictví obce Jetřichovice a takto figurují v upraveném návrhu. Bez ohledu na jejich vlastnictví však není důvod pro změnu jejich využití.

Námítka č. 7

Mgr. Ivo Koutný, Rynartice 18, 405 02 Jetřichovice ze dne 8.8.2024

Vznáším tímto námitku proti změně funkčního využití ploch v katastru obce Rynartice – parcelní číslo 379/1 a 379/2. V platném územním plánu je tato plocha označena jako ZX (zeleň jiná), ale zároveň byla označena jako R1 (území pro sport). V návrhu nového ÚP je tato plocha označena jako OS (občanské vybavení – sport) P.50, s typem zástavby AREÁLOVÁ.

Odůvodnění:

Tato plocha (P.50) se nachází uprostřed klidové rekreační oblasti a je obklopena zástavbou. Nový majitel má v zámyslu na tuto plochu umístit soubor staveb (AREÁL), čímž se naruší jednak krajinný ráz, sociální interakce se sousedy, klid, komfort bydlení, migrace zvířat, bude tu vyšší pohyb osob, pokles ceny nemovitostí, zhuštění zástavby. Toto vše je jistě proti veřejnému a obecnímu zájmu.

Navrhuji tedy ponechat plochu parc.č. 379/1 a 379/2 jako ZX, popřípadě změnit na ZS – (kde lze postavit venkovní hřiště – tak to bylo ve stávajícím ÚP myšleno).

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P.50 OS – občanské vybavení – sport vymezená na pozemcích p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice byla převzata z platného územního plánu obce, v němž je toto území v Rynarticích již vymezeno jako sportovní plocha (plocha R1), na základě připomínky vlastníka pozemku, uplatněné ke společnému jednání o návrhu územního plánu, která byla na základě

vyhodnocení výsledků společného jednání částečně zohledněna. Nejedná se tak o nový záměr v území ani o záměr, kterým by docházelo ke změně nastavené koncepce rozvoje obce stanovené v platné ÚPD.

Z pohledu přípustného využití předmětné plochy je rámcově zachována kontinuita mezi planou ÚPD obce a novým ÚP. Výraznější změna byla provedena pouze v případě využití pro ubytování. Vzhledem k nejednoznačnému výkladu možné využitelnosti této plochy stanovené v platné ÚPD obce a vzhledem ke koncepci rozvoje obce stanovené jak v platné ÚPD obce, tak v návrhu nového ÚP, jsou v novém ÚP jako nepřipustné využití ploch OS výslovně uvedeny stavby pro ubytování. Obec tak jednoznačně deklaruje snahu zachovat sportovní funkci plochy, jak bylo od počátku jejího vymezení v platné ÚPD obce zamýšleno, a naopak se snaží předejít nežádoucímu využití spočívajícímu např. ve vzniku ubytovacího zařízení.

V rámci veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu uplatnily k vymezení plochy P.50 OS souhlasná stanoviska všechny dotčené orgány, včetně orgánu ochrany přírody a krajiny. Ten ve svém stanovisku konstatuje, že vymezení plochy P.50 OS není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Současně v rámci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovaného k návrhu nového ÚP nebyly v případě plochy P.50 identifikovány vlivy, které by její vymezení vylučovaly.

Námítka č. 8

Jan Hejra, Antala Staška 1719, 415 01 Teplice ze dne 8.8.2024

Jsem vlastník pozemku parc.č. 564/2 a spoluvlastník pozemku parc.č. 564/3 v katastrálním území Vysoká Lípa a na něm zrealizované studny.

Tímto podávám námitky proti návrhu územního plánu týkající se pozemku parc.č. 564/3 v katastrálním území Vysoká Lípa.

Z dokumentace Hlavního výkresu návrhu nového ÚP není z důvodu měřítko zcela zřejmé, zda je pozemek parc.č. 564/3 součástí změnové plochy P53 s charakterem využití BV – bydlení venkovské, neboť v dokumentu Komentář k nově navrženým plochám v rámci návrhu ÚP Jetřichovice po společném jednání z hlediska jejich možného vlivu na lokality Natura 2000, vyhotoveného RNDr. Markem Banašem, Ph.D., autorizovanou osobou pro hodnocení vlivů dle § 45i zák.č. 114/1992 Sb., v platném znění, je v rámci posouzení vlivu změny plochy P53 graficky znázorněna pouze plocha pozemků 564/1 a 564/2, ale s jednoznačným výřezem pozemku 564/3, který je předmětem námítky.

Na pozemku parc.č. 564/3 v katastrálním území Vysoká Lípa je realizována a kolaudačním souhlasem č.j.: MDC/108677/2017 ze dne 15.11.2017 schválená k užívání stavba studny, pro budoucí 2 rodinné domy na pozemcích parc.č. 564/2 a 564/1 v katastrálním území Vysoká Lípa.

Z důvodu vyjasnění a jednoznačného definování způsobu využití pozemku parc.č. 564/3 v katastrálním území Vysoká Lípa, podávám tuto námitku, spočívající v žádosti o sloučení způsobu užívání pozemku parc.č. 564/3, na kterém se nachází výše uvedená studna na stejný, jako mají pozemky parc.č. 564/2 a 564/1 (BV – bydlení venkovské), neboť tento je klíčovým vodním zdrojem pro realizaci a provoz budoucích 2 RD, plánovaných na těchto pozemcích.

Řešení:

Uplatněná námitka byla vyhodnocena jako připomínka č. 22

Námítka č. 9

Jan Hejra, Antala Staška 1719, 415 01 Teplice ze dne 8.8.2024

Tímto podávám námítky proti návrhu územního plánu týkající se pozemků parc.č. 379/1 a 379/2 v katastrálním území Rynartice, neboť jsem tímto návrhem, jako vlastník stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 17, parc.č. st. 118 a pozemku parc.č. 381/1 vše v katastrálním území Rynartice, přímo dotčen.

Dle platného územního plánu se předmětný pozemek nachází v zastavitelné ploše R1 – území pro sport. V závazné části územního plánu je stanoveno následující funkční využití:

Charakteristika:

Jedná se o areály, stavby a zařízení pro amatérský, výjimečně profesionální sport včetně souvisejících ploch venkovních sportovišť a ploch zeleně

- a) Přípustné
Stavby a zařízení poskytující sportovní služby a služby se sportovní činností bezprostředně spojené, zejména stavby pro hygienu a zdraví a potřebné parkovací plochy.
- b) Podmínečně přípustné
Stavby a zařízení pro profesionální sport, provozní budovy pro funkci ubytování a obsluhu nezbytné.
- c) Nepřípustné
Pokud nesplňují charakteristiku uvedenou pod bodem a) nebo b) anebo nesplňují podmínky stanovené zákonem, ÚPnO, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území, nebo jeho části.

V původním návrhu nového ÚP, vyvěšeném 25.10.2023 č.j.: MDC/111270/2023 byl pozemek logicky a správně vzhledem k jeho využití, zahrnut do plochy ZX – ZELENĚ JINÁ

PODMÍNKY VYUŽITÍ (F113)

Hlavní využití: zpravidla neoplocené plochy zeleně zachovávající rozvolněný charakter zástavby, které jsou součástí zastavěného území. (F114)

Přípustné využití:

- a) přístřešky pro skladování plodin či úkryt hospodářských zvířat
- b) jednoduchá oplocení nebo ohradníky nestavební povahy
- c) veřejná prostranství vč. Parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků
- d) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- e) nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- f) vedení a zařízení technické infrastruktury (F115)

Nepřípustné využití:

- a) plantáže dřevin
- b) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím

V aktuálním návrhu nového ÚP, vyvěšeno 27.6.2024 č.j.: MDC/76738/2024, po zapracování námitek, je předmětný pozemek zahrnut do plochy OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT, kde jsou stanoveny podmínky využití následovně:

Hlavní využití: stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu (místního i nadmístního významu) s nezbytným zázemím, venkovní sportoviště.

Přípustné využití:

- a) Dětská hřiště;
- b) Provozovny služeb, obchodu a stravování integrované ve stavbách pro sport a tělovýchovu;
- c) Vodní plochy a koupaliště
- d) Hygienická zázemí pro uživatele staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu (sprchy WC apod.);
- e) Veřejná prostranství vč. Parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků;
- f) Místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- g) Parkoviště
- h) Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- i) Vedení a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- a) Občanské vybavení komerčního charakteru – pouze doplňkové a výhradně pro zajištění služeb uživatelů staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu, zejména stavby pro nezbytnou administrativu a stravování;
- b) Bydlení – pouze doplňkové, přidružené ke stavbě pro sport a tělovýchovu, pouze pro potřeby správce stavby či sportovního areálu (služební byt).

Nepřípustné využití: stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím. Stavby pro ubytování.

Podávám tyto námítky proti návrhu územního plánu, konkrétně:

Proti přípustnému využití plochy bod b) umožňujícímu umístění provozovny služeb, obchodu a stravování, integrované ve stavbách pro sport a tělovýchovu; a bod d) hygienické zázemí pro uživatele staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu (sprchy, WC apod.)

Odůvodnění:

Tímto využitím plochy by nebyla zachována současná klidová zóna chatové rekreační oblasti a krajinný ráz, přičemž by došlo k významnému znehodnocení mé a okolních nemovitostí.

Proti přípustnému využití dle bodu c) plochy jako vodní plochy a koupaliště.

Odůvodnění:

Toto využití plochy by silně ovlivnilo danou lokalitu. Nelze přímo do klidové rekreační oblasti umístit koupaliště a vodní plochy, a to nejen z důvodu nedostatečné kapacity vodovodního řadu (zdroje v dané oblasti, ale především s ohledem na charakter zástavby, kdy by celá rekreační oblast byla touto změnou silně zasažena, především narušením klidu, který je pro rekreační oblast typický. Zároveň vzhledem k lokalitě, i nemožnému vypořádávání se s odpadními vodami.

Dále nesouhlasím s podmíněně přípustným využitím dle bodu a) tzn. S možností umístit na pozemku stavby občanského vybavení komerčního charakteru, a to ani jako stavby doplňkové a stavby výhradně zajišťující službu uživatelů a zařízení pro sport a tělovýchovu, zejména stavby pro nezbytnou administrativu a stravování. Zároveň nesouhlasím s přípustným využitím dle bodu b) s možným umístěním stavby pro bydlení, i když pouze doplňkové, přidružené ke

stavbě pro sport a tělovýchovu, pouze pro potřeby správce stavby či sportovního areálu (služební byt).

Odůvodnění:

Stavbou občanského vybavení komerčního charakteru, která má být výhradně pro zajištění služeb uživatelů a zařízení pro sport a tělovýchovu, lze rozumět totiž i ubytování těch, kteří budou stavbu sportoviště využívat, jak to vyplývá z textu návrhu územního plánu. Tato stavba občanského vybavení totiž není „výhradně“ určena pro nezbytnou administrativu a stravování, ale „zejména“ pro nezbytnou administrativu a stravování, což přímo nevylučuje jiný způsob jejího užívání. Vlastník pozemku, v minulosti již několikrát pod zástěrkou sportoviště žádal o umístění ubytovacího zařízení na pozemku. Tento záměr byl stavebním úřadem zamítnut, z důvodu nesouhlasného závazného stanoviska úřadu územního plánování (nesouladu stavby s platným územním plánem), přičemž bylo toto rozhodnutí potvrzeno nadřízeným orgánem odborem územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje č.j.: KUUK/155266/2023. Z výše popsaných důvodů je možné se domnívat, že takto navrženou změnu územního plánu, by vlastník pozemku mohl zrealizovat stavbu zamítnutého primárně ubytovacího zařízení, které bylo právě navrženo pro užití uživatelů využívající sportoviště. Umístit ubytovací zařízení ani nevylučuje nepřípustné využití, protože právě přípustné využití možnost ubytovat uživatele sportoviště nevylučuje.

V této části nesouhlasím s návrhem územního plánu a podotýkám, že s ubytovacím zařízením nesouhlasili všichni vlastníci nemovitostí umístěných v blízkosti této návrhem územního plánu změněné plochy. Důvodem pro můj nesouhlas s umístěním jakékoliv stavby, je narušení klidové lokality, narušení hydrologického režimu krajiny, rušení zvěře, zvýšená migrace obyvatel, nedostatečná kapacita příjezdové komunikace, nedostatečná kapacita vodního řadu/zdroje v dané oblasti, snížení hodnoty nemovitostí.

Ze shora uvedených důvodů také nesouhlasím s bodem b) podmíněně přípustného využití umístěním stavby pro bydlení, i když pouze doplňkové pro správce stavby či sportovního areálu. Areálové využití benevolenci výkladu možnosti výstavby ještě umocňuje.

Dále uvádím, že v dané lokalitě v širším slova smyslu není nikde umístěno sportoviště tak, jak je v návrhu územního plánu, tzn. Přímo uprostřed rekreační chatové oblasti. Sportoviště je např. v Jetřichovicích dle platného územního plánu (plocha J4) navrženo na pozemku parc.č. 295/1 v katastrálním území Jetřichovice. Tento pozemek parc.č. 295/1 v katastrálním území Jetřichovice je sice u chatové osady, ale v její okrajové části, tudíž byl brán ohled na stávající rekreační chaty, aby sportovištěm byly co nejméně, nebo vůbec dotčeny. Jedná se prakticky o obdobný případ jako plocha P.50 v Rynarticích, který však v menší míře narušoval stávající chatovou oblast, přičemž návrh nového územního plánu tuto plochu změnil jako ZX – Zeleň jiná. V podobných případech by se nemělo postupovat odlišně, nýbrž s cílem sjednocení logických celků a využití, tedy tzv. zásady předvídatelnosti, podle níž správní orgány dbají na to, aby při rozhodování skutkově shodných, nebo podobných případů, nevznikaly neodůvodněné rozdíly. Jedná se prakticky o obdobný případ jako plocha P.50 v Rynarticích, kterou naopak návrh územního plánu změnil tak, že dojde k velkému negativnímu zásahu do stávající rekreační oblasti.

Nesouhlasím s požadavkem vlastníka pozemku, který je zohledněn v návrhu územního plánu. Tento požadavek nelze akceptovat, neboť se jedná o takovou změnu, která není v této lokalitě, jak již shora uvedeno obvyklá. Plocha je vymezena velmi široce a lze zde vytvořit nadstandardní sportovní areál, který by v konečném důsledku mohl obsahovat bazén, sportoviště, stravovací zařízení – restauraci, ubytování pro sportovce, byt pro správce a další...

Jak jsem již shora uvedl, není obvyklé, aby se plochy sportoviště vymezovaly uprostřed chatové lokality. Areál obdobného typu je již zrealizován na pozemku parc.č. 413/1 a 413/2 v k.ú. Jetřichovice, kde je umístěno koupaliště, sportovní plochy, stravovací zařízení, hygienické zařízení. Tento areál je ovšem umístěn mimo chatovou osadu, neboť z logiky věci by narušoval klidovou lokalitu chatové osady a je dle toho také definován jako RH _ Rekreační hromadná – rekreační areály.

Na základě shora uvedeného se domnívám, že vlastníkem pozemku navrženou změnu územního plánu nelze akceptovat a jsem toho názoru, že pozemek má být vymezen tak, jak bylo stanoveno v původním návrhu nového územního plánu, tzn. ZX – Zeleň jiná. Jedná se o klidovou lokalitu rekreační chatové oblasti. Návrhem by došlo k razantní změně ve využití plochy, která by měla zcela nepříjemný dopad na stávající klidovou lokalitu, krajinný ráz a znehodnocení nemovitostí.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P.50 OS – občanské vybavení – sport vymezená na pozemcích p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice byla převzata z platného územního plánu obce, v němž je toto území v Rynarticích již vymezeno jako sportovní plocha (plocha R1), na základě připomínky vlastníka pozemku, uplatněné ke společnému jednání o návrhu územního plánu, která byla na základě vyhodnocení výsledků společného jednání částečně zohledněna. Nejedná se tak o nový záměr v území ani o záměr, kterým by docházelo ke změně nastavené koncepce rozvoje obce stanovené v platné ÚPD.

Z pohledu přípustného využití předmětné plochy je rámcově zachována kontinuita mezi planou ÚPD obce a novým ÚP. Výraznější změna byla provedena pouze v případě využití pro ubytování. Vzhledem k nejednoznačnému výkladu možné využitelnosti této plochy stanovené v platné ÚPD obce a vzhledem ke koncepci rozvoje obce stanovené jak v platné ÚPD obce, tak v návrhu nového ÚP, jsou v novém ÚP jako nepřipustné využití ploch OS výslovně uvedeny stavby pro ubytování. Obec tak jednoznačně deklaruje snahu zachovat sportovní funkci plochy, jak bylo od počátku jejího vymezení v platné ÚPD obce zamýšleno, a naopak se snaží předejít nežádoucímu využití spočívajícímu např. ve vzniku ubytovacího zařízení.

V rámci veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu uplatnily k vymezení plochy P.50 OS souhlasná stanoviska všechny dotčené orgány, včetně orgánu ochrany přírody a krajiny. Ten ve svém stanovisku konstatuje, že vymezení plochy P.50 OS není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Současně v rámci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovaného k návrhu nového ÚP nebyly v případě plochy P.50 identifikovány vlivy, které by její vymezení vylučovaly.

Námítka č. 10

Michal Kumpf, Vysoká Lípa 126, 405 02 Jetřichovice ze dne 8.8.2024

Tímto podávám námitku proti návrhu nového územního plánu Obce Jetřichovice a žádám jakožto vlastník p.p.č. 447/1 k.ú. Vysoká Lípa, aby jižní část výše zmiňovaného pozemku byla vyznačena v návrhu nového ÚP Obce Jetřichovice stejně jako protilehlý p.p.č. 449/1 k.ú. Vysoká Lípa a to plochou označenou jako PX. Vlastním přílehlou nemovitost Vysoká Lípa č.p.

126, kde podnikám v pohostinství již 18 let a s parkováním svých hostů a zaměstnanců mám stejný problém jako například sousedící Hotel Kortus.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Na pozemcích st.p.201 a p.p.č. 444/3 a 446/15 v k.ú. Vysoká Lípa byla v roce 2002 povolena a v roce 2003 zkolaudována stavba rodinného domu s bufetovou prodejnou. Součástí stavebního povolení bylo i zřízení odstavné plochy na pozemku stavebníka, nutné pro zajištění provozu předmětné nemovitosti. Provozování pohostinské či jiné podnikatelské činnosti nebylo v tomto objektu nikdy povoleno.

Vyřazení této plochy z upraveného návrhu ÚP tak povolené užívání objektu (rodinný dům s bufetovou prodejnou) neohrožuje.

Vymezení plochy PX (veřejná prostranství jiná) na přikoupeném pozemku p.č. 447/1 v k.ú. Vysoká Lípa (pozemek mimo zastavěné území obce) se v rámci projednávání návrhu ÚP dostalo do rozporu se zájmy orgánu ochrany přírody a krajiny.

Jedná se o pozemek ve II. zóně CHKO Labské pískovce, na kterém jsou již nyní provedeny nelegální terénní úpravy. Realizace parkoviště by si vyžádala další značné terénní úpravy a rovněž změnu vodního režimu předmětné lokality, což je na území II. zóny CHKO zakázáno.

Námítka č. 11

Ing. Zdeněk Urban, Bořivojova 3130, 415 01 Teplice ze dne 9.8.2024

Jsem vlastník pozemku p.č. 564/1 a spoluvlastník pozemku parc.č. 564/3 v katastrálním území Vysoká Lípa a na něm zrealizované studny.

Tímto podávám námítky proti návrhu územního plánu týkající se pozemku p.č. 564/3 v katastrálním území Vysoká Lípa.

Z dokumentace Hlavního výkresu návrhu nového ÚP není z důvodu velkého měřítko zcela zřejmé, zda je pozemek parc.č. 564/3 součástí změnové plochy P53 s charakterem využití BV – bydlení venkovské, a současně v dokumentu Komentář k nově navrženým plochám v rámci návrhu ÚP Jetřichovice po společném jednání z hlediska jejich možného vlivu na lokality Natura 2000, vyhotoveného RNDr. Markem Banašem, Ph.D., autorizovanou osobou pro hodnocení vlivů dle § 45i zák.č. 114/1992 Sb., v platném znění, je v rámci posouzení vlivu změny plochy P53 graficky znázorněna pouze plocha pozemků 564/1 a 564/2, ale s jednoznačným výřezem pozemku 564/3, který je předmětem námítky. Na pozemku p.č. 564/3 v katastrálním území Vysoká Lípa je realizována a kolaudačním souhlasem č.j.: MDC/108677/2017 ze dne 15.11.2017 schválená k užívání stavba studny, pro budoucí 2 rodinné domy na pozemcích p.č. 564/2 a 564/1 v katastrálním území Vysoká Lípa.

Z důvodu vyjasnění a jednoznačného definování způsobu využití pozemku p.č. 564/3 v katastrálním území Vysoká Lípa, podávám tuto námítku, spočívající v žádosti o sloučení způsobu užívání pozemku p.č. 564/3, na kterém se nachází výše uvedená studna na stejný, jako mají pozemky p.č. 564/2 a 564/1 (BV – bydlení venkovské), neboť tento je klíčovým vodním zdrojem pro realizaci a provoz budoucích 2 RD, plánovaných na těchto pozemcích.

Řešení:

Uplatněná námitka byla vyhodnocena jako připomínka č. 23

Námitka č. 12

Eva Doškářová, Kapitána Nálepky 7, Ústí nad Labem ze dne 9.8.2024

Tímto vznáším připomínku/námitku proti změně 5: Vymezení plochy P 50 dle platného ÚPO Jetřichovice, která navrhuje, aby v novém územním plánu byl pozemek v obci Rynartice číslo 379/1 a 379/2 změněn ze ZX na OS. Majitel pozemku zažádal o tuto změnu v územním plánu s úmyslem stavět na tomto pozemku označeném jako P.50 stavby pro rekreační využití. Má na to již vypracovaný projekt. Toto je proti obecnímu a veřejnému zájmu. Majitel tohoto pozemku již v minulosti nejednal v souladu se stavební kázní a zahájil pozemní práce bez stavebního povolení a obávám se, že tato změna je další prostředek obcházení stavebního zákona a stavebník ji zneužije k prosazení svého cíle a postaví objekt, který následně upraví na rekreační. Navrhuji, aby i nadále byl pozemek zařazen jako pozemek ZX.

Odůvodnění:

- 1) příjezdová cesta, která těsně sousedí s naším pozemkem a domem není uzpůsobena svou konstrukcí a šířkou na průjezd těžké stavební techniky. Hrozí škody způsobené otřesy, prachem a hlukem
- 2) v původním územním plánu, pod označením R1 bylo zamýšleno venkovní hřiště pro veřejnost bez jakékoliv výstavby budov (pouze venkovní hřiště např. pro děti)
- 3) hrozí pokles ceny nemovitosti a ohrožení životního prostředí
- 4) znemožnění poklidného bydlení a rekreace, zalidnění
- 5) zvýšení hluku – rušení zvíře
- 6) větší pravděpodobnost požáru, těsná blízkost lesa (zkušenost požáru z roku 2022)

Připomínku/Námitku podává majitel nemovitosti na adrese Rynartice 77, p.č. 85 s okolními pozemky: 421/1, 421/2, 421/4

Řešení:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P.50 OS – občanské vybavení – sport vymezená na pozemcích p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice byla převzata z platného územního plánu obce, v němž je toto území v Rynarticích již vymezeno jako sportovní plocha (plocha R1), na základě připomínky vlastníka pozemku, uplatněné ke společnému jednání o návrhu územního plánu, která byla na základě vyhodnocení výsledků společného jednání částečně zohledněna. Nejedná se tak o nový záměr v území ani o záměr, kterým by docházelo ke změně nastavené koncepce rozvoje obce stanovené v platné ÚPD.

Z pohledu přípustného využití předmětné plochy je rámcově zachována kontinuita mezi planou ÚPD obce a novým ÚP. Výraznější změna byla provedena pouze v případě využití pro ubytování. Vzhledem k nejednoznačnému výkladu možné využitelnosti této plochy stanovené v platné ÚPD obce a vzhledem ke koncepci rozvoje obce stanovené jak v platné ÚPD obce, tak v návrhu nového ÚP, jsou v novém ÚP jako nepřípustné využití ploch OS výslovně uvedeny stavby pro ubytování. Obec tak jednoznačně deklaruje snahu zachovat sportovní funkci plochy, jak bylo od počátku jejího vymezení v platné ÚPD obce zamýšleno, a naopak se snaží předejít nežádoucímu využití spočívajícímu např. ve vzniku ubytovacího zařízení.

V rámci veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu uplatnily k vymezení plochy P.50 OS souhlasná stanoviska všechny dotčené orgány, včetně orgánu ochrany přírody a krajiny. Ten ve svém stanovisku konstatuje, že vymezení plochy P.50 OS není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Současně v rámci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovaného k návrhu nového ÚP nebyly v případě plochy P.50 identifikovány vlivy, které by její vymezení vylučovaly.

Námítka č. 13

David Radvan, Ludvíkovice 276, 407 13 Ludvíkovice

Jsem vlastníkem stavby pro individuální rekreaci č.e. 73 na p.p.č. 189 v k.ú. Všemily, obec Jetřichovice. Dále jsem vlastníkem p.p.č. 819/2, p.p.č. 1113 a p.p.č. 251 vše v katastrálním území Všemily v obci Jetřichovice. Zmíněné nemovitosti využívám k individuální rekreaci.

Jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024 podávám tímto, dle § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, v platném znění, proti návrhu územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024 následující námitky:

1. Nesouhlasím s redukcí plochy určené pro individuální rekreaci z cca 300 m² na cca 150 m².

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. Redukce plochy určené pro individuální rekreaci je navrhována takovým způsobem, že již existující a zkolaudované stavby budou v rozporu s novým územním plánem, kdy kombinací s prostorovou regulací vznikne nově zastavitelná plocha pouze cca 30 m², přičemž současná zastavěná plocha je cca 80 m². Tím bude zasaženo nepřiměřeným způsobem do mých vlastnických práva k významné redukci hodnoty majetku. Současné užívání staveb sice není nijak omezeno, ale na nakládání s majetkem má již značné dopady. V případě nevratného poškození staveb, třeba následkem požáru (viz. požár v roce 2022), nebude možné je nahradit objekty novými ve stejném rozsahu. Stávající stavba č.e. 73 je postavena v souladu s dnes již neplatnou legislativou a v případě obnovy stavby by nevyhovovala především normě obytné a požadavkům na energetickou náročnost staveb. Aplikace těchto norem na případnou obnovu stavby by vedla nezbytně k změně výškových poměrů stavby a tím by došlo k porušení podmínky F 15 kap F.2.1. nového územního plánu. Dopady na stavbu doplňkovou bez č.p. jsou v omezení nakládání se stavbou. Zatímco dnes je možné v případě potřeby změnit způsob užívání stavby, v navrhovaném územním plánu již tato možnost není. Pokud je cílem nově zřízených regulací zamezit další výstavbě, je plně dostačující nově zavedená prostorová regulace omezující velikost zastavitelné plochy na 20 %, kdy současná zastavěnost dosahuje 27% ze zastavitelné plochy a tudíž již neumožňuje další rozšiřování stávajících ani zřizování nových staveb. Proto je redukce plochy určené k individuální rekreaci nadbytečným a nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Navrhuji zachování plochy RI v současném rozsahu, tj. vymezeném krajními body parcely 189 a 1113 včetně mezilehlé části parcely 819/2 a vložené parcely 251. Zvláště pak za situace, kdy je redukcí pozemků poškozen pouze můj majetek a ostatní plochy určené pro individuální rekreaci ve Slunečném údolí jsou ponechány beze změny, nebo naopak dokonce i rozšiřovány.

Řešení:

Námitce se vyhovuje

V předmětné lokalitě bude upravena hranice zastavěného území a s tím související vymezení stabilizované plochy RI do níž bude přiřazena část p.p.č. 819/2 v k.ú. Všemily.

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu byla v předmětné lokalitě chybně vymezena hranice zastavěného území a s tím související stabilizovaná plocha rekreace individuální RI.

Na st.p.č. 128 v k.ú. Všemily je v KN zapsána stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 73. Stavba na st.p.č. 251 v k.ú. Všemily je v KN zapsána jako jiná stavba a je doplňkovou stavbou ke stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 73.

Do zastavěného území a současně do stabilizované plochy RI bude přiřazena část p.p.č. 819/2 v k.ú. Všemily jako pozemek tvořící funkční celek se zastavěným stavebním pozemkem stavby pro individuální rekreaci č.e. 73.

Námitka č. 14

Petr Fišer, 407 16 Jetřichovice č.p. 55 ze dne 9.8.2024

Tímto podávám námitku k návrhu nového územního plánu Obce Jetřichovice. Jakožto vlastník p.p.č. 256/1 k.ú. Rynartice odmítám návrhovou plochu PU – veřejné prostranství všeobecné jako neopodstatněnou. V celém katastrálním území obce Rynartice není žádná jiná podobná návrhová plocha. Neshledávám v tomto návrhu žádný důvod, naopak žádám celý můj výše zmiňovaný pozemek v mém vlastnictví zahrnout celý do plochy BV – bydlení venkovské do P.

Řešení:

Námitce se vyhovuje částečně.

Na severní části pozemku p.č. 256/1 v k.ú. Rynartice bude změněna využitelnost z plochy PU na plochu ZZ.

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu je na základě žádosti vlastníka pozemku p.č. 256/1 v k.ú. Rynartice vymezena plocha P02 BV určená pro umístění 2 rodinných domů.

Plocha je vymezena s cílem upřednostnit přiměřený rozvoj obytné zástavby v sídlech v přímé návaznosti na stávající zástavbu před novou solitérní zástavbou. Plocha byla v procesu projednávání návrhu územního plánu akceptovatelná mimo jiné z důvodu přiměřeného doplnění rozptýlené zástavby. Společně s plochou P.17 podporuje plocha shlukové uspořádání zástavby specifické pro sídlo Rynartice.

Z důvodu zamezení plošné zástavby byla na severní části pozemku p.č. 256/1 v k.ú. Rynartice vymezena plocha PU. Zachování urbanistické struktury sídla bude zajištěno i vymezením plochy ZZ na předmětné části pozemku p.č. 256/1 v k.ú. Rynartice, tak jak je tomu i v jiných částech sídla Rynartice.

Námítka č. 15

Dagmar Krčilová, Nálepkova 295, 405 02 Děčín 9 ze dne 9.8.2024

Vznáším námitku, aby v novém územním plánu byl pozemek v obci Rynartice číslo 379/1 a 379/2 změněn ze ZX na OS. Majitel pozemku žádal o tuto změnu v územním plánu s úmyslem stavět na tomto pozemku označeném jako P.50 stavby pro rekreační využití. Má na to již vypracovaný projekt. Toto je proti obecnímu a veřejnému zájmu. Trvám na tom, aby byl i nadále pozemek zařazen jako ZX.

Odůvodnění:

- 1) případné stavby, které majitel pozemku navrhoval nezapadají do okolního rázu
- 2) okolní stavby by ztratily na hodnotě (hluk z rekreačního zařízení a parkoviště)
- 3) zvýšená migrace obyvatel
- 4) zvýšení hluku – rušení zvěře

Námitku podává majitel sousední nemovitosti.

Řešení:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P.50 OS – občanské vybavení – sport vymezená na pozemcích p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice byla převzata z platného územního plánu obce, v němž je toto území v Rynarticích již vymezeno jako sportovní plocha (plocha R1), na základě připomínky vlastníka pozemku, uplatněné ke společnému jednání o návrhu územního plánu, která byla na základě vyhodnocení výsledků společného jednání částečně zohledněna. Nejedná se tak o nový záměr v území ani o záměr, kterým by docházelo ke změně nastavené koncepce rozvoje obce stanovené v platné ÚPD.

Z pohledu přípustného využití předmětné plochy je rámcově zachována kontinuita mezi planou ÚPD obce a novým ÚP. Výraznější změna byla provedena pouze v případě využití pro ubytování. Vzhledem k nejednoznačnému výkladu možné využitelnosti této plochy stanovené v platné ÚPD obce a vzhledem ke koncepci rozvoje obce stanovené jak v platné ÚPD obce, tak v návrhu nového ÚP, jsou v novém ÚP jako nepřipustné využití ploch OS výslovně uvedeny stavby pro ubytování. Obec tak jednoznačně deklaruje snahu zachovat sportovní funkci plochy, jak bylo od počátku jejího vymezení v platné ÚPD obce zamýšleno, a naopak se snaží předejít nežádoucímu využití spočívajícímu např. ve vzniku ubytovacího zařízení.

V rámci veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu uplatnily k vymezení plochy P.50 OS souhlasná stanoviska všechny dotčené orgány, včetně orgánu ochrany přírody a krajiny. Ten ve svém stanovisku konstatuje, že vymezení plochy P.50 OS není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Současně v rámci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovaného k návrhu nového ÚP nebyly v případě plochy P.50 identifikovány vlivy, které by její vymezení vylučovaly.

Námítka č. 16

Petr Volf, Máchova 381, 564 01 Žamberk ze dne 9.8.2024

Jsem vlastníkem nemovitosti Všemily č.p. 80 PSČ 405 02, která se nachází na pozemku s parc.č. 17. Dále jsem vlastníkem sousedního pozemku parc.č. 840/7 v katastrálním území

Všemily v obci Jetřichovice. Zmíněné nemovitosti tvořící budova bývalého hostince, který není v provozu, s ubytovacím zařízením a přilehlým parkovištěm.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu / změně územního plánu obce Jetřichovice v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky:

1. V platném územním plánu obce Jetřichovice ze dne 13.12.2006, je na parcele č. 840/7 vymezena a vyznačena plocha pro existující parkoviště. Toto vyznačení v návrhu nového územního plánu, který byl dne 5.8.2024 v obci Jetřichovice veřejně projednán bez náhrady zmizelo.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. Ve stávajícím územním plánu parkoviště vyznačeno a vymezeno bylo, a v novém – kolonka a vymezená plocha pro parkování „parkoviště“ není. Zpevněné parkoviště reálně existuje a pro budoucí další využití objektu bude potřeba.
2. Vzhledem k tomu, že parkoviště a přilehlá nemovitost spolu tvoří jeden funkční celek, žádám o nápravu celé záležitosti tím, že plocha p.č. 840/7 bude vymezena jako zastavěné území – smíšené obytné venkovské (SV).
3. Parcelu p.č. 840/7 Všemily jsem koupil jako parkoviště (viz. ÚP). Změnu druhu pozemku v KN jsem nestihl. K převodu vlastnictví došlo v červnu roku 2024.

Řešení:

Námitce se vyhovuje částečně.

Do stávající plochy SV bude přiřazena část pozemku p.č. 840/7 v k.ú. Všemily, která byla v minulosti vyasfaltovaná.

Odůvodnění:

Přesto, že je celý pozemek p.č. 840/7 v k.ú. Všemily veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, byla v minulosti na severní části pozemku vyasfaltovaná plocha, která sloužila a měla by sloužit pro parkování k sousedícímu objektu. (V platné ÚPD vymezena návrhová plocha pro parkoviště). Tato část pozemku bude součástí plochy SV v zastavěném území, jako pozemek tvořící funkční celek se stavbou občanského vybavení na pozemku st.p.č.17 v k.ú.Všemily.

Jihozápadní část pozemku je porostlá vzrostlou zelení a bude součástí plochy MU.r.

Námitka č. 17

Mgr. Evžen Hollmann, MBA, Thunská 2003/5, 405 02 Děčín 6 ze dne 9.8.2024

Vlastníci dotčených pozemků a nemovitostí jsou p. Evžen Hollmann a p. Jakub Hollmann.

Po prostudování návrhu ÚP prosíme o zohlednění našich požadavků

1. Vysoká Lípa

adresa: Vysoká Lípa 134, 405 02 Jetřichovice – Vysoká Lípa

kat. úz. Vysoká Lípa

vlastník p. Evžen Hollmann

Požadavek na rozšíření „hranice zastavitelné plochy VZ v návrhu“, dle zpracovatelů návrh 0,146 ha (asi 26 x 56), rozšíření provést do poloviny vzdálenosti dané na jedné straně hrazením výběhu pro koně a na straně druhé okrajem jezírka, prodloužení o cca 18 m, celkově asi 26 x 74 m viz obr.

Nově rozšířit v regulativu plochu VZ na Agro farmu (agroturistiku), tzn. Ubytování krátkodobé vč. služebního bytu.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Po veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu již obec neakceptuje nové požadavky na provedení změn v území, které by měly vliv na stanovenou koncepci obce – vymezení nových rozvojových ploch, ani zásadní úpravy regulativů ploch, jejichž prověřování v rámci pořizování územního plánu by vyvolalo značné zdržení tohoto procesu.

2. Jetřichovice

adresa: budova bez čísla popisného, p.č. st. 404, obec Jetřichovice kat. úz. Jetřichovice u Děčína

vlastník p. Evžen Hollmann

Objekt nacházející se na turistické zelené trase severně od obce Jetřichovice

Požadavek na rozšíření funkčního využití území o agroturistiku (nebo upravit regulativ) např:

Turistika na koni funguje organizovaně v rámci Klubu českých turistů více než 15 let. Značení na jezdeckých stezkách i samotný pohyb koní a jezdců po stezkách již za tuto dobu vešly do povědomí veřejnosti. Různými způsoby je do naší činnosti zapojeno velké množství chovatelů koní, jezdců, provozovatelů stanic, anebo prostě jen milovníků koní.

Chybí modrá tlustá čára okolo objektu, která značí „hranice zastavěného území“ – nutno doplnit!

Požaduje změnit funkční využití parcely č. 33/5 z AU na MU.p, aby měla stejný způsob užití jako sousední parc.č. 30/8, obě mají stejného vlastníka.

Řešení:

Námítce se vyhovuje částečně.

St.p.č. 404 v k.ú. Jetřichovice u Děčína bude označena hranicí zastavěného území, bude zařazena do stabilizované plochy VZ; pozemek p.č. 33/5 v k.ú. Jetřichovice u Děčína bude přeřazen do plochy MU.p..

Regulativ plochy MU.p nebude upravován.

Odůvodnění:

Vzhledem k evidenci st.p.č. 404 v k.ú. Jetřichovice u Děčína v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, se stavbou „jiná stavba bez čp/če“ bude pozemek vymezen jako součást stabilizované plochy VZ v zastavěném území obce.

Pozemek p.č. 33/5 v k.ú. Jetřichovice u Děčína není vzhledem k jeho tvaru a velikosti pozemkem, který by byl intenzivně zemědělsky využíván. Je obklopen plochami MU.p, přetřazení do plochy MU.p je logické a nemá vliv na stanovenou koncepci rozvoje obce.

K úpravě regulativu využitelnosti plochy MU.p nebyl shledán důvod. Stávající regulace je vzhledem ke stavu území dostačující.

Po veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu již obec neakceptuje nové požadavky na provedení změn v území, které by měly vliv na stanovenou koncepci obce – vymezení nových rozvojových ploch, ani zásadní úpravy regulativů ploch, jejichž prověřování v rámci pořizování územního plánu by vyvolalo značné zdržení tohoto procesu.

3. Vysoká Lípa

adresa: Vysoká Lípa 112, 405 02 Jetřichovice – Vysoká Lípa

kat. úz. Vysoká Lípa

vlastník p. Jakub Hollmann

objekt rodinného domu s přilehlými pozemky

návrh na úpravu pozemků, podán návrh na kontrolu GP na nové rozdělení pozemků

prosí o zohlednění následujícího:

- 1) Funkční plochu UA, nově po zápisu do KN parc.č. 585/8 a 573/6, převést na funkční plochu ZX, aby pozemky mohly být lépe hospodářsky využívány – drobné přístřešky pro zvěř a přístřešky na uskladnění krmiva
Kromě výše dvou uvedených pozemků se jedná i o stávající pozemky beze změny parcelace, jsou to následující: 585/7 a 586/5
K této korektuře pozemků došlo po dohodě se stávajícími vlastníky pozemků, tato linie respektuje dnešní průběh stromořadí v obou směrech, stromořadí se stává součástí těchto pozemků
- 2) Všechny pozemky vyznačené na situaci výše propojit se sousedními solitéry ohraničenými modrými liniemi do jediného bloku, modrého polygonu, tzn. do „hranice zastavěného území“

Řešení:

Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Návrh územního plánu byl pořízen nad aktuální katastrální mapou. V předmětné lokalitě nebyla ke dni vyhodnocení námitek v KN provedena žádná změna.

Zastavěné území obce se vymezuje zákonným způsobem, nikoliv na žádost vlastníka pozemků. Do zastavěného území se nezahrnují pozemky orné půdy přiléhající k hranici intravilánu. To je případ pozemků p.č. 585/3, 585/7 a 573/4 v k.ú. Vysoká Lípa, případně z nich oddělovaných částí pozemků.

Pozemky p.č. 585/3 a 573/4 v k.ú. Vysoká Lípa jsou v návrhu ÚP vymezeny jako součást stávající plochy AU; pozemek p.č. 585/7 v k.ú. Vysoká Lípa je součástí plochy MU.p.

Regulace předmětných ploch požadované užívání pozemků připouští.

Stávající pozemek p.č. 586/5 není součástí intravilánu. Pro jeho zařazení do zastavěného území není zákonný důvod. Pozemek je v návrhu ÚP vymezen jako součást plochy MU.p. Požadované využití tohoto pozemku regulace plochy MU.p připouští.

Námítka č. 18

Architektonický ateliér ULTRA, Novoškovská 2, 190 00 Praha 9 ze dne 9.8.2024

Řešení:

Věcně zcela shodné podání s Námítkou č. 17, uplatněno na základě plné moci.
Vyhodnoceno shodně jako Námítka č. 17.

Námítka č. 19

Jetřichovice Property, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1 ze dne 9.8.2024

I. ÚVOD

1. Vlastník je mimo jiné vlastníkem nemovitostí evidovaných na LV č. 5 pro k.ú. Jetřichovice u Děčína, okres Děčín (dále společně jen „Pozemky“), což dokládá informativním výpise, z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 1 těchto námitek.
2. Pozemky jsou dle aktuálně platného Územního plánu Jetřichovice součástí plochy s rozdílným způsobem využití „plochy vybavenosti a služeb“, přičemž Vlastník ná na základě současně přípustného způsobu využití Pozemků v úmyslu na Pozemcích realizovat stavební záměr spočívající v revitalizaci stávajícího ubytovacího zařízení a výstavby samostatně stojících objektů pro ubytování včetně veškeré nutné infrastruktury (dále jen „Záměr“).
3. Pro úplnost je na místě uvést, že ve vztahu k Záměru je již podána žádost o umístění a povolení u příslušného stavebního úřadu a Vlastník i s ohledem na brzké doplnění žádosti a zákonné lhůty pro vydání rozhodnutí očekává, že Záměr bude povolen před tím, než Územní plán Obce Jetřichovice bude pořízen a nabude účinnosti.
4. Vlastník v roce 2023 k původnímu návrhu pořizovaného nového územního plánu Jetřichovice podal připomínky, z nichž některé byly do upraveného návrhu pro veřejné projednání zapracovány, což oceňuje.
5. Dne 27.6.2024 byla na úřední desce Úřadu územního plánování odboru stavební úřad Magistrátu města Děčín vyvěšena Veřejná Vyhláška – Oznámení o vystavení a veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu Územního plánu Jetřichovice a Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu Jetřichovice na udržitelný rozvoj území, kterou bylo mj. oznámeno konání veřejného projednání upraveného návrhu Územního plánu Jetřichovice (dále jen „Upravený návrh“).
6. Vlastník se s Upraveným návrhem seznámil a jelikož – i přes to, že některé z připomínek Vlastníka byly do Upraveného návrhu zapracovány – shledal v Návrhu určité nesrovnalosti, které je třeba napravit, a jelikož je Návrh i nadále způsobilý v budoucnu oproti současnému stavu snížit využitelnost Pozemků a negativně, nikoliv v míře nezbytně nutné, se dotknout vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, podává tímto ve stanovené lhůtě k Upravenému návrhu v souladu s §52 odst. 2 a 3 zákona č.

183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), následující námitky.

7. Pro účely těchto námitek lze shrnout, že Upravený návrh na stávající ploše vybavenosti a služeb, jejíž součástí jsou i Pozemky, počítá s tím, že:
 - část plochy Pozemků bude určena jako plocha s rozdílným způsobem využití RH (rekreace hromadná – rekreační areály) a
 - část Plochy Pozemků bude určena jako změnová plocha veřejného prostranství P.38a (dále jen Plocha P.38a) s rozdílným způsobem využití veřejná prostranství jiná (PX); dále
 - v západní části Pozemků je navrhována též plocha s rozdílným způsobem využití ZX (zeleň jiná) a PX (veřejná prostranství jiná);
 - v jihozápadní části Pozemků pak je navrhována plocha MU.r (plocha smíšená nezastavěného území – rekreace nepobytová).
8. Vlastník pro úplnost dodává, že území dotčené námitkami je vymezeno Pozemky, tedy pozemky ve vlastnictví Vlastníka, evidovanými na LV č. 5 pro k.ú. Jetřichovice u Děčína.

II. NÁMITKY

9. Námitky se týkají 4 okruhů:
 - A) Vymezení části plochy ZX východně od pozemní komunikace
 - B) Změna plochy zakreslené stávající pozemní komunikace
 - C) Změna polohy nadzemního vedení VN
 - D) Potenciál vyvlastnění plochy P.38a

Námitky A), B) a D) výše jsou graficky vyznačeny v přílohách těchto námitek.

A) Vymezení části plochy ZX východně od pozemní komunikace

10. Jak bylo uvedeno v odst. 2 výše, dle aktuálně platného územního plánu je na prakticky celé ploše Pozemků vymezena plocha s rozdílným způsobem využití „plochy vybavenosti a služeb“, která umožňuje využít plochu Pozemků pro realizaci Záměru zamýšleného a v současné době projednávaného u příslušného stavebního úřadu.
11. V rámci Upraveného návrhu je na západní části pozemku parc.č. 418/1 k.ú. Jetřichovice u Děčína navrhována plocha zeleně (ZX). Vlastník nemá námitek proti vymezení takové plochy zeleně v severní části pozemku parc.č. 418/3, tedy západně od předmětné pozemní komunikace (dopravní cesta na pozemku parc.č. 418/2).
12. Vlastník však nesouhlasí s vymezením plochy zeleně v navrhovaném rozsahu v západní části pozemku parc.č. 418/1, když toto navrhované řešení je nekoncepční (není vhodné, aby jeden pozemek, jedna reálně spojená funkční plocha měla dva způsoby využití), není nezbytné, a tedy takové omezení vlastnického práva Vlastníka k této části dotčeného pozemku není proporcionální.
13. Především, a to je zásadní, se takto vymezená plocha ZX v západní části pozemku parc.č. 418/1 částečně překrývá se Záměrem, jak je graficky znázorněno na soutisku, který tvoří přílohu č. 3 námitek. Záměr, aktuálně projednávaný na stavebním úřadu, který – jak Vlastník předpokládá, bude již v době nabytí účinnosti nového územního plánu pravomocně povolen (ne-li realizován), se v západní části svou obslužnou komunikací překrývá s navrženou plochou zeleně.
14. Vlastník z výše uvedených důvodů požaduje, aby došlo k odstranění plochy ZX z části pozemku parc.č. 418/1 a tato byla vymezena jako plocha RH.

15. I pokud by na základě vyjádření dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny bylo shledáno, že je třeba z důvodu potřeby ochrany přírody a krajiny určitým způsobem regulovat možné využití této části pozemku v rámci využitelnosti RH, lze jistě za účelem dosažení souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy dosáhnout veřejného zájmu na ochraně přírody a krajiny stanovením určitých regulativů výstavby na daném konkrétním úseku předmětného pozemku.
16. Graficky znázorněno v příloze námitek.

B) Změna polohy zakreslené stávající pozemní komunikace

17. V Upraveném návrhu je v západní části území dotčeného těmito připomínkami zakreslena plocha s rozdílným způsobem využití: PX, která do grafické části Návrhu promítá současnou polohu stávajících pozemních areálových a dalších komunikací na pozemku parc.č. 418/2 ve vlastnictví Vlastníka, resp. jejich vzájemné napojení.
18. Na základě bližšího ověření správnosti zakreslení skutečné polohy stávajících předmětných pozemních komunikací však bylo zjištěno, že zakreslená poloha předmětných pozemních komunikací neodpovídá poloze skutečné.
19. Proto Vlastník navrhuje, aby byla zohledněna skutečná poloha pozemních komunikací a poloha plochy s rozdílným způsobem využití PX byla upravena tak, aby odpovídala skutečnosti v terénu.
20. Zároveň pro úplnost Vlastník doplňuje, že ani Upravený návrh nereflektuje existenci pozemních/ostatních komunikací na pozemcích 418/5, 418/3 a 417/2, ačkoliv tato disproporce byla předmětem Vlastníkem uplatněných připomínek.
21. Navrhujeme proto zaměření skutečného stavu v terénu, následné provedení pozemkových úprav. To vše za účelem narovnání celkového stavu dané situace spočívající v uvedení stavu právního (evidovaného v katastru nemovitostí a promítnutého do územně plánovací dokumentace) se stavem faktickým.
22. Graficky znázorněno v příloze námitek.

C) Změna polohy nadzemního vedení VN

23. V rámci výkresu VPS v rámci Upraveného návrhu je na Pozemcích zakreslena stávající poloha nadzemního vedení VN22kV.
24. Na základě bližšího ověření správnosti zakreslení skutečné polohy předmětného nadzemního vedení VN však bylo zjištěno, že jeho zakreslená poloha nereflektuje skutečný stav, a to včetně umístění trafostanice, která se nachází v západní části pozemku mezi novou parkovací plochou P.38 a plochou označenou PX (veřejná prostranství jiná).
25. Proto Vlastník opakovaně (jako dříve v připomínkách) navrhuje, aby byla zohledněna skutečná plocha nadzemního vedení VN a byla upravena tak, aby odpovídala skutečnosti.

D) Potenciál vyvlastnění plochy P.38a

26. Plocha P.38a figuruje pod kódem VD.15a na str. 185 odůvodnění Upraveného návrhu mezi plochami pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v souladu s § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona.

27. V odůvodnění zařazení této plochy je přitom mj. uvedeno, že „*Plocha je vymezena na základě upřesněného požadavku vlastníka pozemku (59) – obce Jetřichovice. Záměr byl ze strany obce v průběhu pořizování ÚP upřesněn a plocha byla po společném jednání redukována v návaznosti na požadavek Správy NPČŠ*“.
28. Prvé, v předchozím odstavci podtržené tvrzení, není pravdivé: Vlastníkem plochy je Vlastník, nikoliv Obec Jetřichovice. Pravdou je, že v současné době probíhají jednání mezi Vlastníkem a obcí Jetřichovice o převedení dotčené plochy do vlastnictví Obce Jetřichovice, proces převodu však není dokončen a vlastníkem je nadále Vlastník.
29. Vlastník nezpochybňuje, že v dobré víře předpokládá v budoucnu dokončení jednání o převodu a že lze důvodně předpokládat, že se předmětná plocha v budoucnu stane vlastnictvím Obce Jetřichovice – za předpokladu, že probíhající jednání dospějí k úspěšnému konci a bude nalezena shoda mezi Vlastníkem a koupěchtivým, tedy obcí. Pro účely odůvodnění územního plánu však je třeba vycházet z aktuálního stavu a v tomto ohledu není tvrzení o vlastnictví obce pravdivé.
30. S tímto úzce souvisí právě námitka Vlastníka, kdy za účelem jednání o prodeji předmětné plochy ji (i s ohledem na péči řádného hospodáře vůči akcionářům Vlastníka) nutným zájmem Vlastníka docílit převodu pozemku do vlastnictví obce za tržní cenu, která může být vyšší než případná cena v případě vyvlastnění.
31. Přitom platí, že v rámci probíhajících jednání o prodeji předmětného pozemku vystupuje obec jako koupěchtivý z pozice samosprávy, tedy z pozice soukromoprávního subjektu, jehož postavení je vůči postavení Vlastníka v rámci této obchodní transakce rovné. Z tohoto důvodu je pro transparentnost prodeje a pro rovnost subjektů práva nepřijatelné, aby byla daná plocha zařazena mezi pozemky pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
32. Zařazení dané plochy mezi „vyvlastnitelné“ plochy považuje Vlastník za neproporciální, když deklarovaného cíle „*cílem je usměrnit parkování vozidel návštěvníků, eliminovat nekoordinované parkování v rámci stávajících veřejných prostranstvích (např. podél komunikací) a přispět tím ke zvýšení bezpečnosti a plynulosti silničního provozu na území obce*“ lze dosáhnout jinak (mj. právě v rámci soukromoprávního jednání mezi obcí a Vlastníkem), přičemž zajištění tohoto cíle je úkolem obce, nikoliv povinností Vlastníka.
33. Daného účelu lze jistě dosáhnout i výstavbou záchytného parkoviště na jiném místě a není proto naplněna podmínka dle §170 odst.1 stavebního zákona, když se nejedná o plochu „potřebnou pro uskutečnění předmětné stavby“ (nepochybně existují alternativní plochy). Vyvlastnění tedy není v daném případě nezbytné, a proto není dán důvod vyvlastnění, a tedy ani není nutné takto zatížit Pozemky v neprospěch Vlastníka.
34. Zařazení mezi „vyvlastnitelné“ pozemky by navíc mohlo narušit právní jistotu z pozice obce, kdy nelze vyloučit, že v případě „vyvlastnitelnosti“ daných pozemků by v budoucnu mohla být zpochybněna případně dohodnutá kupní cena, která bude jinak plně odpovídat požadavkům péče řádného hospodáře /nebyla by kupní cena nižší, pokud by zde byla možnost dané pozemky vyvlastnit?).
35. Druhé podtržené tvrzení v odstavci 23 výše o tom, že plocha byla po společném jednání zredukována, je pravdivé, což Vlastník vítá jako příkladný postup příslušných subjektů v rámci pořizování územního plánu. Pouze pro úplnost Vlastník dodává, že redukování plochy požadoval již ve svých připomínkách vznesených v rámci společného jednání.
36. Graficky znázorněno v příloze námitek.

III. Závěr

37. Vlastník žádá, aby jeho vznesené a výše zdůvodněné námitky byly řádně a s ohledem na zásadu materiální pravdy, posouzeny, aby jim bylo vyhověno a v důsledku toho, aby do jeho vlastnického práva k Pozemkům bylo v souladu s ústavně zaručenou ochranou vlastnického práva zasahováno pouze v nezbytné míře, v nezbytně nutném rozsahu.
38. V případě potřeby je Vlastník připraven poskytnout plnou součinnost v rámci koordinace soukromých a veřejných zájmů v území za účelem naplnění cílů a úkolů územního plánování a ochrany dalších veřejných zájmů.

Řešení A:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Na základě nesouhlasného stanoviska Správy NP České Švýcarsko, uplatněného ke společnému jednání o návrhu ÚP, k zahrnutí celého pozemku p.č. 418/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína do plochy RH v zastavěném území obce bylo vedeno mezi pořizovatelem a tímto dotčeným orgánem dohodovací řízení.

Správa NP ve svém stanovisku uvedla, že „V západní části p.p.č. 418/1 podél hlavní silnice v délce mezi plochou P38 a p.p.č. 418/2 se nachází druhově bohatší louka s regionálně významnými druhy rostlin (*Betonica officinalis*, *Lotus comiculatus* a další) na něž je vázána řada bezobratlých živočichů. Na tuto skutečnost již byl vlastník pozemku upozorňován od r. 2011. Správa požaduje dle § 5 zákona její ochranu tím, že bude součástí nezastavěného území obce. Správa ji požaduje vymezit jako plochu MU.p a současně zde vymezit interakční prvek místo plochy rekreace hromadné RH“.

V rámci dohodovacího řízení bylo prověřeno, že celý pozemek 418/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je pozemkem v intravilánu obce a do zastavěného území byl zařazen v souladu s § 58 odst. 2) stavebního zákona. Hranice zastavěného území nebyla proto v upraveném návrhu územního plánu u tohoto pozemku upravována.

Z důvodu orgánem ochrany přírody a krajiny požadované ochrany regionálně významných druhů rostlin, na něž je vázána řada bezobratlých živočichů bylo dohodnuto omezení využitelnosti části pozemku p.č. 418/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína pro hromadnou rekreaci a v západní části pozemku byla proto v upraveném návrhu ÚP vymezena plocha ZX.

Řešení B:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Stabilizovaná plocha PX je v upraveném návrhu ÚP vyznačena na pozemku p.č. 418/2 v k.ú. Jetřichovice u Děčína, vedeném v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – ostatní komunikace ve vlastnictví Vlastníka a takto vyznačena zůstane. Komunikace zajišťuje dopravní napojení areálu RH na veřejnou komunikaci.

Pozemek p.č. 418/5 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – ostatní komunikace ve vlastnictví Vlastníka. Jelikož se jedná o vnitroareálovou

komunikaci, byla začleněna v návrhu územního plánu do stabilizované plochy RH – rekreace hromadná – rekreační areály v souladu se stanoveným přípustným využitím této plochy.

Návrh územního plánu je pořizován nad aktuální katastrální mapou a vychází z údajů katastru nemovitostí.

Problematika narovnání nesrovnalostí skutečného stavu v terénu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí je zcela v kompetenci Vlastníka předmětných pozemků.

Legalizaci stavu v upraveném návrhu ÚP stanovená využitelnost ploch, do kterých jsou předmětné pozemky zařazeny, umožňuje.

Řešení C:

Námítce se nevyhovuje - je bezpředmětná.

Odůvodnění:

Problém byl řešen na základě připomínky uplatněné v rámci společného jednání o návrhu ÚP. Průběh sítí a umístění objektů na síti (trafostanic) byl v upraveném návrhu územního plánu opraven dle aktuálních dat od poskytovatele údajů - vlastníka/provozovatele předmětné technické infrastruktury, které nyní odpovídají reálnému stavu v území.

Ve výkresu VPS upraveného návrhu ÚP se předmětné vedení ani zařízení nevyskytuje, je zakresleno v koordinačním výkresu.

Řešení D:

Námítce se vyhovuje částečně tak, že z textu odůvodnění zařazení plochy P38a bude odstraněna informace o tom, že je pozemek ve vlastnictví obce Jetřichovice. Plocha P38a zůstane v upraveném návrhu vymezena jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu – veřejné parkoviště

Odůvodnění:

Údaj o vlastnictví předmětného pozemku obcí Jetřichovice se do textu dostal omylem. Plocha P38a zůstane v upraveném návrhu vymezena jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu – veřejné parkoviště právě z důvodu zachování proporcionality s ostatními plochami vymezenými ke shodnému využití, bez ohledu na vlastnictví pozemků v těchto plochách.

Námítka č. 20

J plus S s.r.o. Mezní Louka 37, 407 17 Hřensko ze dne 9.8.2024

Jako vlastníci níže uvedených pozemků v k.ú. Rynartice u Děčína, vše zapsáno na LV 645, podáváme v souladu s § 50 odst.3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) aplikovaném na základě ustanovení §334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů následující námítky k návrhu Územního plánu Jetřichovice pro veřejné projednání z června 2024:

1. Nesouhlasíme s vymezením plochy Z33 na pozemku 223/1, k.ú. Rynartice v ploše BV – bydlení venkovské. Požadujeme její vymezení jako plochy občanského vybavení komerční.
2. Souhlasíme s vymezením plochy Z.32 pro potřeby ČOV v části pozemku 612/3 k.ú. Rynartice v ploše TW – vodní hospodářství, ale požadujeme posun této plochy do nižších partií pozemku, aby byla gravitačně odkanalizovatelná větší část obce a ČOV nerušila okolní pozemky rodinných domů nebo rekreačních objektů.
3. Souhlasíme s vymezením plochy Z31 v části pozemku 612/3 k.ú. Rynartice v ploše BV – bydlení venkovské. Požadujeme však její rozšíření v celé hloubce pozemku tak, aby byly v této části parcely podél komunikace umístitelné 3 – 4 pozemky rodinných domů dopravně napojitelné na komunikaci.

Odůvodnění připomínek:

Ad.1.

Pro sousední hotel Zámeček bychom rádi nabídli alternativní možnost ubytování s výhodou fungující recepce. Jednalo by se o apartmánové bydlení se samostatnou kuchyní, které není v hotelu nabízeno, ale na druhou stranu by mohli ubytovaní v apartmánech využívat kompletní nabídky služeb hotelu.

Objem plánované výstavby by mohl být omezen velikostí okolních rodinných domů a chalup, aby nezasahoval do výhledu ze sousedního hotelu Zámeček.

Ad.2.

Umístění čistírny odpadních vod při hlavní komunikaci části obce Rynartice nám nepříjde jako vhodný prvek. Navrhujeme posunutí objektu níže po spádnicí blíže k lesu. Toto umístění bude vhodnější pro odkanalizování objektů podél komunikace bez nutnosti čerpání.

Ad.3.

Umístění výstavby podél komunikace umožňuje zcelit poměrně roztříštěnou zástavbu v dané lokalitě a spojení stávajících ostrůvků zastavitelných ploch v dané lokalitě vytvoří kompaktnější vesnickou strukturu. Hloubka navržené zastavitelné plochy nepřesahuje hloubky okolních zastavitelných ploch.

Řešení:

Námítce č. 1 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Požadavek na změnu funkčního využití vymezené plochy Z33 na pozemku p.č. 223/1 v k.ú. Rynartice na plochu umožňující apartmánové bydlení je v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce, která mimo jiné stanovila tyto zásady rozvoje obce:

- podporovat trvalé bydlení v rodinných domech
- zásadně omezit nárůst počtu objektů pro individuální rekreaci
- stabilizovat všechny části sídel jako historická vesnická sídla pro trvalé bydlení s podílem občanského vybavení pro rekreaci.

Současně návrh urbanistické koncepce jako základní zásadu stanovuje zajištění dlouhodobého udržitelného rozvoje území s tím, že nová zástavba musí svou funkcí a charakterem respektovat velikost a význam příslušného sídla; v místní části Rynartice je primárně podpořena obytná funkce, a to v rozsahu odpovídajícímu významu sídla a jeho rozvojovým možnostem. Z tohoto důvodu byla na pozemku p.č. 223/1 v k.ú. Rynartice vymezena plocha Z33, určená pro umístění max. 2 rodinných domů. Shodné využití má předmětný pozemek v platné ÚPD obce.

Námítce č. 2 se vyhovuje částečně tak, že realizaci záměru umožňuje stanovená využitelnost plochy MU.p, do které je předmětný pozemek v k.ú. Rynartice zařazen.

Odůvodnění:

Pro vymezení konkrétního umístění ČOV či potřebné velikosti plochy technické infrastruktury nebyly poskytnuty dostatečné podklady. Nevymezení konkrétní plochy bylo vyhodnoceno jako vhodnější řešení, neboť lokalita, ve které má být ČOV umístěna je v upraveném návrhu ÚP vedena jako součást plochy MU.p. mimo zastavěné území obce.

Záměr je možné v této ploše realizovat za předpokladu dodržení stanovených podmínek - umístování nezbytné technické infrastruktury patří mezi podmíněně přípustné využití plochy MU.p., mimo jiné za podmínky nenarušení krajinně ekologické funkce plochy. Podmínkou bude i neohrožení stávajícího zdroje pitné vody, nacházejícího se v dané lokalitě. Další podmínky mohou být stanoveny až pro konkrétní stavbu na základě projektové dokumentace a hydrogeologického posouzení předmětné lokality.

Námítce č. 3 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Námítka č. 3 je zmatečná a nereaguje na upravený návrh územního plánu po společném jednání.

V upraveném návrhu územního plánu již není na části pozemku p.č. 612/3 v k.ú. Rynartice vymezena návrhová plocha Z 31 BV. Na základě „Vyhodnocení návrhu územního plánu“ zpracovaného v souladu s dohodovacími řízeními s dotčenými orgány bylo rozhodnuto o vyřazení předmětné plochy. Celý pozemek p.č. 612/3 v k.ú. Rynartice je v upraveném návrhu územního plánu zařazen do stávající plochy MU.p.

S vymezením zastavitelné plochy nesouhlasí Správa Národního parku České Švýcarsko, která z důvodu krajinného rázu považuje zahušťování rozvolněné zástavby v této lokalitě za nežádoucí. Realizací staveb a zpevněných ploch by docházelo k nevratnému poškození půdního povrchu a k terénním úpravám značného rozsahu, které Správa považuje za nežádoucí. Ve smyslu ust. § 26 odst. 3 písm. a) zákona je na území první a druhé zóny chráněné krajinné oblasti zakázáno hospodařit na pozemcích mimo zastavěné území obcí způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů anebo nevratně poškozovat půdní povrch, používat biocidy, měnit vodní režim či provádět terénní úpravy značného rozsahu.

Se stanoviskem se obec ztotožňuje s tím, že v místní části Rynartice vymezuje územní plán návrhové plochy pro bydlení ve vhodnějších lokalitách. (pro stejného vlastníka např. plocha Z.33)

Námítka č. 21

Miloslav Kučera, Přeštická 1091/14, 102 00 Praha 10 – Hostivař ze dne 9.8.2024

I.

(1) Magistrát města Děčín, Odbor stavební úřad – oddělení Úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 26.6.2024, č.j. MDC/76738/2024 – vyvěšenou dne 27.6.2024 – zveřejnil oznámení o vystavení a veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu Územního plánu Jetřichovice (dále jen „návrh územního plánu“) a Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu Jetřichovice na udržitelný rozvoj území. Termín veřejného projednání byl stanoven na 5.8.2024.

(2) Podle § 52 odst. 3 stavebního zákona platí, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohou dotčené osoby uplatnit své námítky. Za dotčené osoby se přitom považují vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti (viz. § 542 odst. 2 stavebního zákona).

(3) Podatel je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 379/1 a pozemku parc.č. 379/2 v katastrálním území Rynartice (dále jen „pozemky podatele“), jak ostatně vyplývá z veřejně dostupné evidence katastru nemovitostí. Na základě této skutečnosti je nutné podatele považovat za dotčenou osobu ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, a tedy i za osobu oprávněnou podat proti návrhu námítky ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

II:

(4) Pozemky podatele jsou v současnosti platným a účinným územním plánem zařazeny do zastavitelné plochy s označením R1 s funkčním využitím sportovní plochy.

Pro sportovní plochy územní plán v současnosti stanovuje tyto regulativy:

Charakteristika

Jedná se o areály, stavby a zařízení pro amatérský, výjimečně profesionální sport včetně souvisejících ploch venkovních sportovišť a ploch zeleně

a) přípustné

stavby a zařízení poskytující sportovní služby a služby se sportovní činností bezprostředně spojené, zejména stavby pro hygienu a zdraví a potřebné parkovací plochy

b) podmíněčně přípustné

stavby a zařízení pro profesionální sport, provozní budovy pro funkci ubytování a obsluhu nezbytné

c) nepřípustné

pokud nesplňují charakteristiku uvedenou pod bodem a) nebo b) anebo nesplňují – li podmínky stanovené zákonem, ÚPnO, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území, nebo pro jeho části.

(5) Zde podatel musí připomenout, že předmětný návrh územního plánu není návrhem původním, tj. v případě předmětného návrhu územního plánu již došlo k dílčím úpravám na podkladě doručených připomínek, vyjádření, stanovisek a podnětů.

Zveřejnění původního návrhu Územního plánu Jetřichovice pořizovatel oznámil prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 17.10.2023, č.j. MDC/111270/2023 – vyvěšené dne 25.10.2023.

(6) Své připomínky proti původnímu návrhu územního plánu v minulosti uplatnil i podatel, a to podáním ze dne 4.12.2023 (dále jen „připomínky podatele“). Ve svých připomínkách podatel zejména rozporoval záměr zařadit své pozemky do plochy ZX – zeleň jiná, což by *de facto* znemožnilo jakoukoliv využitelnost pozemků podatele.

Podatel ve svých připomínkách pak výslovně žádal (navrhoval), aby jeho pozemky byly převedeny do takové funkční plochy, jejíž regulativy umožní umístění a realizaci jeho stavebního záměru „Sportovní areál na p.p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice“, a to dle přiložené dokumentace (dále jen „stavební záměr podatele“). K tomuto podatel vzpomíná, že v souvislosti se stavebním záměrem podatele byl již například vydán souhlas s odnětím pozemků ze zemědělského půdního fondu dne 3.12.2021 pod č.j. MDC/114120/2021), společné povolení ze dne 12.5.2022, č.j. MDC/53211/2022 ke stavbě ČOV pro likvidaci odpadních vod ze záměru, a bylo zahájeno společné a vodoprávní řízení k záměru „vrtaná studna“, které v době podání námitek vede Magistrát města Děčín pod sp.zn. MDC/13152/2024.

(7) Současný návrh územního plánu pozemky podatele zařazuje do plochy přestavby s označením P.50 s funkčním využitím OS – občanské vybavení sport. Pro plochy s funkčním využitím OS – občanské vybavení sport návrh územního plánu stanovuje tyto regulativy:

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT

OS

PODMÍNKY VYUŽITÍ

Hlavní využití: stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu (místního i nadmístního významu) s nezbytným zázemím, venkovní sportoviště.

Přípustné využití:

- a) dětská hřiště;
- b) provozovny služeb, obchodu a stravování integrované ve stavbách pro sport a tělovýchovu;
- c) vodní plochy a koupaliště;
- d) hygienické zázemí pro uživatele staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu (sprchy, WC, apod.);
- e) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků;
- f) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- g) parkoviště;
- h) nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- i) vedení a zařízení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- a) občanské vybavení komerčního charakteru – pouze doplňkové a výhradně pro zajištění služeb uživatelů staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu, zejména stavby pro nezbytnou administrativu a stravování;
- b) bydlení – pouze doplňkové, přidružené ke stavbě pro sport a tělovýchovu, pouze pro potřeby správce stavby či sportovního areálu (služební byt).

Nepřípustné využití: stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím. Stavby pro ubytování.

(8) Pořizovatel v návrhu územního plánu pak výslovně uvádí, že plocha přestavby P.50 byla vymezena na základě „uplatněné připomínky vlastníka a byla do návrhu ÚP doplněna po společném jednání“. Ačkoliv tedy pořizovatel v návrhu územního plánu tvrdí, že zařazením pozemků podatele do plochy přestavby P.50 s funkčním využitím OS – občanské vybavení sport vyhověl připomínkám podatele, tak tento závěr dle názoru podatele není pravdivý.

(9) Návrh územního plánu na rozdíl od současně platného a účinného územního plánu v nepřípustném využití výslovně uvádí, že nepřípustnými jsou stavby pro ubytování. Podle přesvědčení podatele tak tímto návrhem územního plánu naopak dochází ke zpřísnění podmínek využití pozemků podatele, což bezesporu nelze vykládat jako vyhovění obsahu podatelových připomínek. S ohledem na skutečnost, že návrh územního plánu neobsahuje žádné relevantní odůvodnění tohoto kroku, má podatel důvodně za to, že návrh územního plánu je minimálně v této části nepřezkoumatelný. Nemůže být přitom sporu o tom, že takovéto vskutku zásadní omezení měl pořizovatel povinnost náležitě odůvodnit, zvláště když si byl vědom stavebního záměru podatele, o který dlouhodobě usiluje.

(10) Podatel dále upozorňuje na neurčitost a vnitřní rozpornost regulativů plochy OS – občanské vybavení sport. Podle návrhu územního plánu je podmíněně přípustným využitím i „bydlení – pouze doplňkové, přidružené ke stavbě pro sport a tělovýchovu, pouze pro potřeby správce stavby či sportovního areálu (služební byt)“.

(11) Součástí stavebního záměru podatele je i realizace několika (pěti) obytných chat, které by měli sloužit pro ubytování sportovců využívajících sportoviště a správci sportoviště. Podle podatele je pak stavby těchto chat nutné považovat za doplňkové, přidružené stavby pro sport, a tedy stavby v ploše přípustné. Citovaný regulativ podmíněně přípustného využití je však přinejmenším sporný stran souladu s již uvedeným explicitním omezením pro realizaci staveb pro ubytování.

(12) V daném případě tak považuje podatel uvedené regulativy za neurčité, jakož i vnitřně rozporné. Samotná neurčitost regulativů pak v konečném důsledku znamená, že podatel nemůže dopředu vědět, zdali bude jeho stavební záměr v místě přípustný či nikoliv, kdy toto podatel zjistí až v řízení o povolení záměru, tedy v okamžiku, kdy ze strany podatele budou již vynaloženy značné finanční prostředky na přípravu záměru.

(13) K samotné vhodnosti stavebního záměru podatele v území je možné doplnit, že pozemky podatele se nacházejí v prostoru mezi dosavadní zástavbou, přičemž jsou lemovány příjezdovými cestami a jejich stavební využití nebude znamenat rozbíhání zástavby do dosud stavebně nevyužitého území, resp. do volné krajiny. Právě naopak stavební záměr podatele bude vhodným doplněním zástavby v dané lokalitě. Stavební záměr podatele tedy respektuje základní koncepci návrhu územního plánu v podobě respektování sídelní struktury obce a směřování rozvoje do vnitřních plošných rezerv v rámci zastavěného území sídla. Stavební záměr podatele nadto směřuje k posílení sportovně- rekreačního potenciálu obce, a to nikoli v režimu individuální či hromadné rekreace.

(14) Podatel uzavírá, že z obsahu návrhu územního plánu nevyplývají žádné racionální důvody, pro které by měl být stavební záměr podatele v dané lokalitě nevhodný a vyvstala potřeba změny regulace území.

(15) Podatel upozorňuje, že i na odůvodnění územního plánu jsou aplikovatelné požadavky obecně kladené na odůvodnění správního rozhodnutí, přičemž tyto požadavky v současné podobě návrhu nejsou dodrženy.

(16) Závěrem si podatel dovoluje doplnit, že v současnosti probíhá odvolací řízení proti rozhodnutí Městského úřadu Česká Kamenice, stavební úřad ze dne 14.5.2024, č.j. SÚ-5431/24-La-1096/2024, kterým tento stavební úřad zamítl žádost společnosti KU-GI

Development s.r.o., IČO: 04706536, se sídlem Klouboukova 2224/24, Chodov, 148 00 Praha na stavbu „Sportovní areál na p.p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice“, jehož podstatou je otázka souladu záměru podatele s územně plánovací dokumentací. Předmětem přezkumu je závazné stanovisko orgánu územního plánování č.j. MDC/43443/2024. Jedná se přitom o skutečnost, která významně zvyšuje potenciální negativní dopad územního plánu do vlastnických práv stěžovatele.

III.

(17) S ohledem na vše dosud uvedené podatel navrhuje, aby jím vlastněné pozemky parc.č. 379/1 a parc.č. 379/2, katastrální území Rynartice, resp. celá změnová plocha P.50 byla převedena do funkční plochy SV – smíšené obytné venkovské, jejíž regulativy skutečně umožní umístění a realizaci stavebního záměru „Sportovní areál na pozemcích parc. č. 379/1 a 379/2 k.ú. Rynartice“ a zároveň budou odpovídat poměrům v území. Podatel poukazuje na obdobnou plochu Z.10 v k.ú. Vysoká Lípa, kde se nachází kombinovaná stavba sportoviště a penzionu v blízkosti stabilizované venkovské zástavby. Přístup pořizovatele by měl být obdobný, aby nedocházelo k nepřipustné diskriminaci a selektivnímu zvýhodňování některých vlastníků pozemků.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P.50 OS – občanské vybavení – sport vymezená na pozemcích p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice byla převzata z platného územního plánu obce, v němž je toto území v Rynarticích již vymezeno jako sportovní plocha (plocha R1), na základě připomínky vlastníka pozemku, uplatněné ke společnému jednání o návrhu územního plánu, která byla na základě vyhodnocení výsledků společného jednání částečně zohledněna. Nejedná se tak o nový záměr v území ani o záměr, kterým by docházelo ke změně nastavené koncepce rozvoje obce stanovené v platné ÚPD.

Z pohledu přípustného využití předmětné plochy je rámcově zachována kontinuita mezi planou ÚPD obce a novým ÚP. Výraznější změna byla provedena pouze v případě využití pro ubytování. Vzhledem k nejednoznačnému výkladu možné využitelnosti této plochy stanovené v platné ÚPD obce a vzhledem ke koncepci rozvoje obce stanovené jak v platné ÚPD obce, tak v návrhu nového ÚP, jsou v novém ÚP jako nepřipustné využití ploch OS výslovně uvedeny stavby pro ubytování.

Obec tak jednoznačně deklaruje snahu zachovat sportovní funkci plochy, jak bylo od počátku jejího vymezení v platné ÚPD obce zamýšleno, a naopak se snaží předejít nežádoucímu využití spočívajícímu např. ve vzniku ubytovacího zařízení. Dle názoru obce nebyla tato plocha v platné ÚPD obce nikdy určena k rozvoji ubytovacích služeb. Tento názor byl shodně vyhodnocen v potvrzení nesouhlasného stanoviska k původnímu záměru Úřadu územního plánování Krajským úřadem Ústeckého kraje Č.j. KUUK/155266/2023 ze dne 19.2.2024. Následně byl záměr přepracován tak, že na místo záměru pro „Sportoviště a ubytovacího zařízení“ byl předložen záměr na „Sportovní areál“. K tomuto záměru vydal Krajský úřad Ústeckého kraje souhlasné stanovisko dne 23.9.2024.

Věcně byl na místo původního záměru vybudování plochy sportoviště obsahující beachvolejbalové hřiště (264 m²), 2x badmintonové hřiště (163,4 m²) na hřiště na pétangue (30m²); objektu sloužícího k ubytování s 6 apartmány předložen záměr na stavbu workautového hřiště s provozním objektem, jehož součástí je provozní budova složená ze

společenské místnosti, skladu/kolny a sociálního zařízení pro muže a ženy, s 5 ubytovacími dvoulůžkovými chatkami.pro členy sportovních týmů a s parkovací plochou pro 6 osobních automobilů.

Z pohledu obce se jedná o další rozvoj ubytovacích kapacit bez ohledu na to, zda jde o „krátkodobé ubytování“ popisované v původním záměru, či o „ubytování sportovců“ deklarované v novém záměru. Obec nepovažuje výstavbu 5 ubytovacích chatek za nezbytnou pro provoz navrženého „sportoviště“ - workautového hřiště. Z výše popsaného jednání podatele je z pohledu obce zřejmé, že se jedná o účelové obcházení původně zamýšlené koncepce rozvoje v dané lokalitě v Rynarticích, tj. aby v dané lokalitě, která je dlouhodobě stabilizována pro individuální rekreaci, vznikla sportovní plocha. Pro rozvoj ubytovacích zařízení a služeb jsou v platné ÚPD obce vymezeny zcela jiné plochy s rozdílným způsobem využití (např. plochy vybavenosti a služeb). Obec dlouhodobě odmítá další rozvoj ubytovacích služeb na svém území, přednostně podporuje trvalé bydlení v rodinných domech vesnického charakteru a tyto požadavky jsou zakotveny v základní koncepci rozvoje území obce a jsou v souladu s podmínkami udržitelného rozvoje území. Omezení využití všech ploch OS pro ubytování je tak jednoznačným vyjádřením postoje obce k možnému rozvoji nejen v rámci plochy P.50. Nelze totiž vyloučit, že obdobného jednání se v budoucnu dopustí další vlastník takovýchto ploch.

Dle § 18 odst. 2 stavebního zákona územní plánování zajišťuje 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. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Územní plánování tak slouží k vyvážení různých zájmů, přičemž nelze upřednostňovat zájmy jednotlivce nad zájmy veřejnými, tedy takovými, které jsou zájmem celé nebo podstatné části společnosti (veřejnosti), a tedy hluboce přesahují zájem jednotlivce. Jednotlivci jsou součástí většího celku, kde jejich jednání ovlivňuje ostatní. Upřednostnění zájmu jedince může způsobit nerovnováhu nebo újmu na straně větší skupiny, což by mohlo narušit fungování společnosti jako celku. Současně takové jednání může vytvářet nebezpečný precedens, který ohrožuje rovné příležitosti pro ostatní. Všechny územně plánovací dokumentace vznikají na základě dohody, která odráží zájmy většiny společnosti (tzv. celospolečenská dohoda). Pokud by byly zájmy jednotlivce nadřazovány této dohodě, mohlo by dojít k narušení sociální soudržnosti a důvěry ve společenský řád.

I na základě této úvahy lze vymezení plochy P.50 a stanovené podmínky jejího využití považovat za přiměřené a zachovávající rámcovou kontinuitu mezi platnou ÚPD obce a novým ÚP. Na jedné straně byl zohledněn soukromý požadavek podatele na vytvoření územních podmínek pro možnost využití plochy pro sportovní účely, na druhé straně byly zohledněny veřejné zájmy v území (např. sociální soudržnost obyvatel v dané lokalitě), vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, charakter území a v neposlední řadě samozřejmě též postoj obce Jetřichovice, která má zákonem stanovenou kompetenci rozhodovat o rozvoji území.

Každá územně plánovací dokumentace bude vždy zasahovat do práva na podnikání a vlastnického práva konkrétních subjektů. Jedná se však o zásah v souladu se zákonem a na jeho základě. Obec má právo na samosprávu a je oprávněna regulovat území a stanovovat podmínky pro jeho využití, stejně jako je neodmyslitelně oprávněna tyto podmínky v průběhu času měnit. Jak konstatoval Ústavní soud ve sém nálezu IV. ÚS 938/22 ze dne 18. 8. 2023, rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a výkonem práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky. Obec musí mít reálnou možnost se prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně rozhodnout, jakým

způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nejen) prostřednictvím nástrojů územního plánování.

Námítka č. 22

GS Jetřichovice s.r.o. 407 16 Jetřichovice č.p. 124 ze dne 9.8.2024

Jako vlastník níže uvedených pozemků v k.ú. Jetřichovice u Děčína podávám v souladu s § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) aplikovaném na základě ustanovení § 334a odst. 2 zákona č. 2873/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů následující námitky k návrhu Územního plánu pro veřejné projednání z června 2024:

1. Nesouhlasíme s vymezením plochy přestavby P.14 jako plochu ZS – zeleně sídelní ostatní. Požadujeme její vymezení jako plochy OK – občanské vybavení komerční nebo nejlépe jako součást plochy P.13.
2. Nesouhlasíme s vymezením plochy P.03 jako plochy ZS – zeleň sídelní ostatní a požadujeme její vymezení jako plochy občanského vybavení komerční nebo nejlépe jako součást plochy P.13. Požadujeme výslovně v rámci podmínek využití této plochy s rozdílným způsobem využití uvést i možnost realizace podzemního parkování.
3. Požadujeme na pozemku parc.č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína umožnit realizaci podzemního parkoviště.
4. Nesouhlasíme pouze s omezenou úpravou části pozemku parc.č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína v ploše BV – bydlení venkovské a požadujeme vymežit plochu BV ve větším rozsahu dle níže přiloženého schématu.
5. Požadujeme na pozemcích parc.č. 81/2 a 1081 v k.ú. Jetřichovice u Děčína vymežit plochu AU namísto plochy MU.p.

Uvádíme, že jsme vlastníkem pozemků v k.ú. Jetřichovice u Děčína parc.č. st. 163, st. 164, st.165, st. 166, st. 309, st. 310, st. 311, st. 312, st. 328, st. 329, st. 330, st. 331, st. 332, st. 333, st. 420, st. 421, st. 422, st. 423, st. 424, st. 425, st. 426, st. 427, st. 428, st. 429, 7/2, 9/1, 9/2, 9/4, 9/5, 12/4, 16/3, 16/6, 17/1, 17/21, 26/1, 30/9, 33/3, 33/4, 81/2, 111/4, 111/5, 1081. Námitky podáváme zejména z toho důvodu, že navržený územní plán by představoval podstatné omezení možnosti využití našich pozemků a představoval tak zejména nedůvodný a vzhledem k okolnostem nepřiměřený zásah do našeho vlastnického práva a svobody podnikání. Návrh současně odporuje zásadě legitimního očekávání. Blíže jsou důvody dílčích námitek a vymezení jimi dotčeného území rozebrány níže.

Odůvodnění námitek

Ad. 1.

V současné době je zpracována koncepční architektonická studie (09/2021) pro bývalý areál ozdravovny Jetřichovice. Tato studie, kterou přikládáme jako přílohu č. 1 těchto námitek, vychází z dosud platné územně plánovací dokumentace obce Jetřichovice a i dílčích jednání, jejím cílem je v místě tohoto stávajícího areálu se sportovišti realizovat wellness hotel s využitím a zachováním objektu Ozdravovny v dominantní poloze. Součástí doplnění této studie byly i variantní návrhy prověření stávajícího dopravního řešení (09 – 12/2021) a jeho možná optimalizace. Tato studie i celkový záměr budoucího využití byl již také opakovaně veřejně prezentován, byl a je průběžně projednáván i na zastupitelstvu obce Jetřichovice, byl

a je projednáván s vybranými dotčenými orgány státní správy. V rámci této studie je počítáno i s využitím pozemků zahrnutých v současném návrhu nového územního plánu do plochy P.14. Konkrétně je zde plánováno umístění nového objektu Wellness hotelu. Jedná se o stávající stabilizované území v zastavitelné části obce. Z tohoto důvodu požadujeme zahrnutí plochy P.14 buď do ploch občanského vybavení komerčního nebo lépe jako součást plochy P.13. Upozorňujeme, že území vymezené plochami P.03, P.13 a P.14 tvoří jeden souvislý celek, areál ozdravovny pod společným oplocením, provozně a funkčně propojený, tvořený parkem, ozdravovnou, chatkami, zpevněnými plochami, vodními prvky, dalšími doplňkovými stavbami. Doplnění stávající budovy ozdravovny v rámci wellness hotelu o související objekty je nezbytné, aby se v tomto místě vytvořilo ekonomicky udržitelné zařízení. Původní pojetí ozdravovny (hlavní budovy), která je zařízena tak, že např. ve velkých místnostech by měly být ubytovány společně desítky dětí, již přeci jen neodpovídá potřebám a očekávaným standardům dnešní doby. Koneckonců fakt, že ani předchozí vlastníci nedokázali objekt ozdravovny (ať již skutečně jako ozdravovnu či jiným způsobem) provozovat, v důsledku čehož je již několik desítek let prakticky zavřený, svědčí o tom, že bez koncepční změny tento významný objekt Jetřichovic zůstane dlouhodobě v lepším případě spíše jen zakonzervován, což je i ke škodě obce samotné.

Zároveň upozorňujeme na skutečnost, že dle reálného stavu využití území se v ploše P.14 nachází několik staveb bývalé ozdravovny Jetřichovice, které jsou i evidovány v katastru nemovitostí. Argument, citujeme: *„Plocha byla upravena s cílem zachování přírodních hodnot. Dle vyjádření Správy NPČŠ plocha jednak částečně zasahuje do ochranného pásma PP Meandry Chřibská Kamenice a jednak je zahušťování zástavby v okrajové části sídla Všemily z hlediska krajinného rázu již nežádoucí. Z pohledu zachování přírodních a krajinných hodnot v této lokalitě by funkční vymezení této plochy mělo zajistit přírodní nebo polopřírodní přechod do volné krajiny v souladu se základní koncepcí rozvoje území. Plocha Z.14 je tak v redukované podobě vymezena zejména pro vytvoření územních podmínek pro možnou legalizaci rekreační stavby a výstavbu již povolené konírny. Provedenou změnou nedochází ke změně stanovené koncepce rozvoje sídla.“* Nevychází z reality současného stavu a mění historickou koncepci tohoto území. Stavby pro ubytování, stravování, bazén, ale i manipulační plochy a např. zásobovací vjezd se ve východní části bývalého areálu ozdravovny vyskytují dlouhodobě a ve stávající územně plánovací dokumentaci je jejich existence potvrzena a další rozvoj umožněn.

Stávající územní plán ohledně urbanistické koncepce mj. uvádí: *„Urbanistická koncepce je protože stávající územní plán nezakázal vznik nových staveb pro individuální rekreaci v plochách nacházejících se v zastavěném území, lze usuzovat, že „rozvojem individuální rekreace“ se rozumělo vymezování nových zastavitelných ploch pro tyto účely, tj. tam, kde doposud tento typ využívání území nebyl. Tomu odpovídá i fakt, že sám ÚP tvrdí, že vychází z respektování stávajícího půdorysu a funkčního a prostorového členění obce.*

Pro úplnost doplňujeme, že jedním z cílů územního plánování je koordinovat veřejné i soukromé záměry na změny v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Naším záměrem je v budoucnu transformovat stávající Ozdravovnu na wellness hotel, dle současných požadavků na standardy technického řešení, standardy ubytování a soudobými požadavky na dopravní obslužnost. V současné době platný územní plán Jetřichovice nám tento záměr umožňuje realizovat. V souladu s výše popsáním cílem územního plánování by tedy při návrhu nového územního plánu měl být jedním z výchozích podkladů náš záměr na změnu v území, tedy záměr úpravy stávajícího areálu na wellness hotel, zvláště pak, kdy v současné době tento záměr platný územní plán Jetřichovice umožňuje a já činím potřebné kroky k realizaci tohoto záměru. Současný návrh územního plánu Jetřichovice nekoordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, neboť návrh plochy P.14 nezohledňuje současný

stav stabilizovaného území, které je napojené na potřebnou infrastrukturu, a které potřebuje modernizaci a ani probíhající jednání na realizaci záměru wellness hotelu.

Zároveň upozorňujeme, že se nejedná o nevyužívaný areál. Areál se vlastník snaží provozovat již nyní v souladu s platnou legislativou a v možnostech, které ekonomie projektu investorovi umožňuje. Bez nových moderních ubytovacích kapacit nelze stávající reprezentativní prostory plnohodnotně a celoročně využít.

Fotodokumentace stávajícího stavu – Plocha P.14 je v současné době zastavěna chatami, hospodářskými objekty, bazénem a manipulačními plochami.

Taktéž považujeme za důležité zdůraznit, že takovýmto návrhem, který by zmařil úspěšnou transformaci tohoto stávajícího výjimečného areálu, nám vzniká majetková újma. Ekonomická rozvaha při pořízení areálu ozdravovny a okolních pozemků vycházela z předpokladu zachování hlavního objektu ozdravovny v jeho dominantní pozici, avšak bez jeho vhodného doplnění potřebným zázemím, odpovídajícími standardy ubytování a doplňkovými službami, nedává tento model ekonomický smysl. A jen díky vymezeným plochám v okolí stávajícího pozemku, které potvrzovaly možné urbanistické úpravy a dostavby předmětného areálu, které by byly v souladu se současně platnými regulacemi územně plánovací dokumentace, byly důvodem k realizaci nákupu této nemovitosti.

Rovněž nevhodně navržené řešení v novém územním plánu Jetřichovice neumožňuje realizaci záměru tak, aby byl ekonomicky i provozně dlouhodobě udržitelný a taktéž dochází ke značnému snížení hodnoty pozemků, jejichž původní určení pro podnikatelskou činnost je novým územním plánem měněno na plochu sídelní zeleně, a to i přesto, že se jedná o již částečně zastavěné pozemky objekty a sportoviště. Za posledních pět let bylo do realizace záměru investováno mnoho prostředků, které by změnou účelu zastavění pozemků byly zcela zmařené, jelikož navrhované zmenšení využitelných ploch činí záměr zcela nerealizovatelný. Je pro nás překvapením, že stávající stabilizovaná plocha s budoucím záměrem blízkým původnímu využití je novým návrhem redukována, a přitom v jiných částech obce ÚP dochází naopak k rozšiřování zastavitelné plochy.

Nesouhlasíme proto s tím, aby v území vymezeném jako plocha P.14 a stejně tak i plocha P.03 v „přestavbě“ tohoto druhu podle navrženého ÚP docházelo. Způsob využití by zde měl být zásadně stejný jako u plochy P.13, neboť jde koneckonců stále o jeden areál. Podobně pochybné je označovat plochu P.13 jako plochu přestavby.

Ve spise k návrhu územního plánu jsme narazili v rámci navrženého vypořádání připomínek dokonce na to, že v ploše P.14 ZS má být přípustná obnova původního bazénu, přičemž naopak ani „obnova původních chat“ se nepředpokládá. Považujeme zcela za neústavní a rozporné s ochranou vlastnického práva dle Listiny základních práv a svobod, pokud by obec cestou územního plánu chtěla znemožňovat bez skutečně velmi závažných důvodů i pouhé obnovování existujících staveb.

Podobně absurdní je, že ve stejném dokumentu se uvádí, že návrh stavby wellness hotelu by byl v rozporu s celkovou koncepcí rozvoje obce, že současně zastavěné území obce má jen minimální kapacitní rezervy pro intenzifikaci, že již nyní kapacita stávajících ubytovacích zařízení převyšuje počet obyvatel obce apod. Ani navržená základní koncepce rozvoje území obce v návrhu ÚP není ve střetu se záměrem wellness hotelu. Řeší se v ní individuální rekreace, což – jak bylo již výše uvedeno – není případ hotelu (i sám návrh ÚP zjevně individuální rekreaci nerozumí hotelové zařízení, viz také charakteristika plochy IR v návrhu ÚP). V kapitole B.1 základní koncepce rozvoje území obce návrhu ÚP se uvádí „zásadně omezit nárůst počtu objektů pro individuální rekreaci, včetně rozšiřování stávajících objektů a rozšiřování ploch pro individuální rekreaci“. Ohledně toho nelze nezmínit, že návrh ÚP zároveň

na jiných místech počítá se vznikem nových ploch pro individuální rekreaci. Náhle také kupř. v prostoru pozemku parc.č. 263/4 v k.ú. Jetřichovice u Děčína, který podle všeho byl doposud mimo zastavěné území v ploše ostatní nelesní zeleň, v návrhu ÚP objevuje v celém rozsahu plocha SV – smíšené obytné venkovské. Fakticky zde tedy navzdory dosavadnímu využití předvídaného územním plánem má vzniknout cosi jako zastavitelná plocha, aniž by byl tento krok adekvátně zdůvodněn (sám návrh ÚP v koncepci rozvoje území obce v kontrastu s tím požaduje mj. stabilizovat nezastavěné plochy v krajině). Plochu SV dle návrhu ÚP je možné přitom použít i pro ubytování. Podobná situace se týká také dalších pozemků jako např. pozemku parc.č. 275/1 či 273/3 v k.ú. Jetřichovice u Děčína. Že se jedná zrovna o pozemky ve vlastnictví současného starosty obce, který sám podniká v poskytování ubytovacích služeb, nebude v tomto případě asi náhodné. Tyto pozemky uvádíme pouze příkladem. Argumentace ve vypořádání připomínek je tak nekonzistentní s tím, co návrh ÚP reálně přináší.

Zejména proti rozšíření zastavěného území na pozemek parc.č. 263/4 v k.ú. Jetřichovice u Děčína a vymezení plochy SV v této lokalitě podáváme tímto také námitku. Jde o zcela nekoncepční přístup, který nenaplňuje úkoly a cíle územního plánování a zejména zásady udržitelného rozvoje území a ochrany nezastavěného území s jeho hodnotami. I našich práv se dotýká, zda rozvoj obce bude naplňovat zásadu udržitelného rozvoje a nesnižovat urbanistickou hodnotu území, v němž se naše nemovitosti nacházejí.

Návrh působí nelogicky i v dalších ohledech. Předpokládá rozšiřování kapacity obecních parkovišť (fakticky je využíváno parkoviště v ploše P.12 návrhu ÚP již nyní s mnohem větší kapacitou, než by odpovídalo stávajícímu ÚP, "a na druhé straně by mařil záměr vzniku hotelu. Přitom obrátkovost parkovacích míst na obecním parkovišti, které využívají v největší míře jednodenní návštěvníci oblasti je podstatně vyšší, než tomu bývá u wellness hotelů. V důsledku tedy záměry zahrnuté do návrhu ÚP by generovaly podstatně více jízd osobními vozidly v obci a tím i větší zátěž v důsledku dopravy, zatímco záměr hotelu se snaží návrh ÚP potlačovat.

Podobně nemůže obstát pro omezování využití našich pozemků případná argumentace v tom směru, že plochy na východ od vlastní budovy ozdravovny se nacházejí v ochranném pásmu lesa. V ochranném pásmu lesa (je-li jím myšleno pásmo 30 m od kraje lesa dle §14 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích) se nachází koneckonců i sama budova ozdravovny a celá řada dalších pozemků v Jetřichovicích, aniž by návrh ÚP počítal s omezováním jejich využitelnosti pro stavební účely. Co se týče plochy na východ od budovy ozdravovny, nedává odvolání se na ochranné pásmo smysl. Již nyní zde existují stavební objekty, ve kterých lze poskytovat ubytování. V ochranném pásmu se nachází areál využívaný k pořádání táborů apod. Jde tedy již nyní o plochu, která byla stavebně využívána a může se v ní pohybovat větší počet osob. Případný jiný stavební záměr může být individuálně při zohlednění konkrétních okolností a podmínek v území projednán a posouzen orgánem státní správy lesa, či přesněji v rámci vydaných stanovisek ve smyslu § 14 lesního zákona. Nedává smysl s takovýmto odůvodněním omezovat stávající využitelnost plochy oproti existujícímu ÚP.

Dále je neakceptovatelné případné zdůvodňování omezování využitelnosti našich pozemků odkazem na vágně formulovaný veřejný zájem na ochraně přírody a na to, že pozemky leží v CHKO Labské pískovce blízko hranice s NP České Švýcarsko. V návrhu ÚP se uvádí: "*Tento prostor je situován na hranici NPČŠ a CHKO Labské pískovce a rozšiřování zástavby je zde s ohledem na převažující veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny vysoce nežádoucí, resp. zcela v rozporu s posláním obou VZCHÚ.*" K takto zcela vágnímu odůvodnění není ani reálně možné uplatnit námitku a hájit tak svá práva. Nejsou zde popsány úvahy, v čem přesně má zájem ochrany přírody spočívat a jaká kritéria byla použita pro hodnocení jednotlivých zájmů a jaké byly úvahy při jejich hodnocení. Není uvedeno, s jakým konkrétním posláním obou VCHÚ by měl být záměr realizace wellness hotelu v rozporu. Překvapivě není ani zmíněno na

rozdíl od jiných ploch, že by snad požadavek na úpravu možností využití vzešel od orgánu ochrany přírody. K tomu lze dodat, že blízko hranic národního parku leží i řada jiných pozemků v Jetřichovicích, a přesto u nich k omezení možnosti stavebního využití dle návrhu ÚP nedochází. Obecně lze připustit v územním plánu změnu možnosti způsobu využití pozemku spočívající v omezení stavební činnosti (jinými slovy zásah do vlastnického práva) v zásadě ve dvou případech – pokud se změnila podmínky v území anebo pokud je zde převažující veřejný zájem, který musí být skutečně velmi silný. Kromě toho je nutné vycházet ze zásady kontinuity územního plánování. Změnu podmínek v území návrh ani nezmiňuje. Pokud jde o veřejný zájem (na ochranu přírody), návrh ÚP nijak nespecifikuje, v čem by měl spočívat. Národní park v území existoval již před přijetím stávajícího územního plánu, který stavební využití pozemků připouští. To samé platí o CHKO Labské pískovce. Pokud bylo stavební využití pozemků, které nyní vlastníme v prostoru navrhované plochy P.14 přípustné při přijetí stávajícího ÚP, nelze pochopit, proč by tomu mělo být tedy najednou jinak. V § 15 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (ZOPK), je uvedeno: „Posláním národních parků je naplňovat dlouhodobé cíle ochrany národních parků a také umožnit využití území národních parků k trvale udržitelnému rozvoji, ke vzdělávání, výchově, výzkumu a k přírodě šetrnému turistickému využití, a to způsoby, které nejsou v rozporu s dlouhodobými cíli ochrany národního parku.“ Pozemky v navržené ploše P.14 leží mimo území národního parku. Není jasné, v čem by případný stavební záměr mohl být „zcela v rozporu“ s takto definovaným posláním NP České Švýcarsko. Posláním CHKO Labské pískovce je dle jejího vyhlášovacího předpisu „ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí; k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření včetně vodních toků a ploch, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu, její vegetační kryt a volně žijící živočišstvo, a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, architektonické stavby a místní stavba lidového rázu.“ Opět není možné určit, proč by případné rozšíření budovy ozdravovny mělo být za všech okolností v rozporu s tímto posláním. To platí tím spíše v situaci, kdy sám návrh ÚP dokonce připouští novou zástavbu i mimo hranice dosavadního zastavěného území na území CHKO (viz výše příklady rozšíření plochy SV mimo zastavěné území). Vzhledem k tomu, že se předmětné pozemky nacházejí ve druhé zóně CHKO, bude soulad záměru s požadavky ochrany přírody posuzován přinejmenším při vydání souhlasu předvídaného v § 44 ZOPK. V druhé zóně CHKO se na území Jetřichovic nachází spousta dalších nemovitostí, a přesto návrh ÚP u nich oproti našim pozemkům takto paušálně a apriorně nepočítá s omezováním možnosti stavebního využití přípustného podle stávajícího ÚP.

Ani urbanisticky nedává smysl dlouhodobě existující areál s bývalou ozdravovnou najednou uměle rozdělovat na několik ploch s různým způsobem využití.

Shrnujeme, že Dosavadní přístup pořizovatele ÚP vzhledem k výše uvedenému vykazuje znaky nekonzistentnosti, libovůle a zřejmě i diskriminačního přístupu a vede k neproporčnímu zásahu do našeho vlastnického práva.

Postup obce, resp. pořizovatele je rovněž v rozporu se zásadou legitimního očekávání. O možnosti přestavby budovy bývalé ozdravovny na wellness hotel delší dobu jednáme s obcí i s okolními vlastníky. Zápisy z jednání s obcí zasíláme v příloze těchto námitek. Obec nikdy přímo tento záměr nevyklučovala. Na její popud pak vznikaly další studie, které možnosti záměru upřesňovaly a byla nalezena shoda s požadovanou většinou vlastníků, kteří by mohli být záměrem dotčeni. S těmito jednáními a pořízením studií byly spojeny náklady v řádu milionů korun. Výsledkem je však to, že se náhle objevil návrh ÚP, který by v případě přijetí bez řádného zdůvodnění zcela nesmyslně bránil.

Řešení:

Námítce se vyhovuje částečně. Pozemky st.p.č. 331, 332, 333, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428 a 429 a p.p.č. 9/2 v k.ú. Jetřichovice u Děčína budou vymezeny jako stávající plocha rekreace individuální RI.

Pozemek p.č. 273/3 v k.ú. Jetřichovice u Děčína bude vymezen jako stabilizovaná plocha ZX.

Odůvodnění:

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice je areál bývalé ozdravovny veden jako součást stabilizované plochy vybavenosti a služeb v současně zastavěném území obce. Hlavní budova č.p. 124 na st.p.č. 163 v k.ú. Jetřichovice u Děčína byla společně s přilehlými pozemky (st.p.č. 164, 165, 166 a p.p.č. 9 a 7/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína) a stavbami 2 bazénů a 1 garáže užívána dlouhodobě, nejméně do roku 1975, jako areál dětské ozdravovny.

Po tomto roce bylo umožněno užívání východní části tohoto areálu výhradně pro potřebu dětského letního tábora. Tato část areálu nikdy nebyla provozní součástí areálu dětské ozdravovny.

Dle platného územního plánu je urbanistická koncepce obce Jetřichovice založena převážně na rozvoji funkčních ploch bydlení, vybavenosti (sportu) a zemědělské výroby. Rozvoj individuální rekreace se neplánuje. Územní plán obce respektuje stávající půdorys a funkční a prostorové členění obce. Rozvoj ploch bydlení je podstatný ve srovnání s ostatními plochami občanské a technické vybavenosti.

Návrh urbanistické koncepce respektuje cenné přírodní prostředí (Národní park, EVL České Švýcarsko, CHKO Labské pískovce), které tvoří vnější rámec osídlení, rovněž tak limity dopravní a technické infrastruktury.

Dle této koncepce má současně zastavěné území jen minimální kapacitní územní rezervy pro intenzifikaci.

Z výše uvedeného vyplývá, že platný územní plán, který vymezil celý areál ve stávající ploše vybavenosti a služeb, nikoliv v ploše návrhové (rozvojové), vzhledem ke stanovené koncepci s intenzifikací v této ploše nepočítá.

Upravený návrh nového územního plánu respektuje původní využitelnost areálu dětské ozdravovny. V souladu s tím byl areál rozdělen do ploch P.03 ZS, P.14 ZS a P.13 OK.

V průběhu pořizování nového územního plánu byl prověřován požadavek na realizaci záměru na transformaci stávající ozdravovny na wellness hotel. Tento záměr s obnovou stávajících staveb na pozemcích st.p.č. 331, 332, 333, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428 a 429 v k.ú. Jetřichovice u Děčína nepočítal. Předmětné objekty byly minimálně 20 let nevyužívané. Teprve v roce 2024 byly některé z nich opraveny a jsou nabízeny k rekreaci.

Celkem je v této lokalitě 10 staveb zapsaných v katastru nemovitostí jako stavby pro rodinnou rekreaci a tři stavby zapsané jako jiné stavby. Upravený návrh územního plánu v tomto bodě vyhovuje námítce tak, že respektuje stav v katastru nemovitostí. Stavební parcely těchto staveb budou společně s pozemkem p.č. 9/2 v k.ú. Jetřichovice u Děčína v upraveném návrhu územního plánu vymezeny jako součást stabilizované plochy rekreace individuální. V souladu se stanovenou základní koncepcí rozvoje území obce, která v bodě B.1 f) ukládá „zásadně omezit nárůst počtu objektů pro individuální rekreaci, včetně rozšiřování stávajících objektů a rozšiřování ploch pro individuální rekreaci“ bude pro předmětnou plochu nastavena využitelnost pouze pro stávající stavby pro rodinnou rekreaci a tři stávající stavby jiné.

Existence ostatních staveb zapsaných v katastru nemovitostí není v rozporu s využitelností ploch, do kterých jsou zařazeny.

Urbanistická koncepce obce navržená v návrhu územního plánu jako základní zásadu stanovuje zajišťování dlouhodobého udržitelného rozvoje území.

V místní části Jetřichovice klade důraz na podporu převážně obytné struktury odpovídající měřítku okolní zástavby a na omezení rozvoje areálových struktur, které v této místní části obce nemají analogii.

Dlouhodobým přáním obce je obnova provozu budovy bývalé ozdravovny, jako architektonicky a urbanisticky významné stavby. Se záměrem „transformace stávající Ozdravovny na wellness hotel“ obec souhlasí, avšak v dimenzi odpovídající původnímu objektu ozdravovny. V tomto duchu je v návrhu ÚP vymezena plocha P.13, tedy zejména pro umožnění revitalizace vlastního objektu ozdravovny.

Podatelem uvažovaný záměr „Transformace“ spočívajícím především v umístění nové stavby wellness hotelu s kapacitou cca 400 lůžek je a vždy byl pro obec nepřijatelným a je v rozporu s celkovou dlouhodobou koncepcí rozvoje obce. Tento záměr je svou dimenzí zcela mimo měřítko řešeného území, naprosto nerespektuje stávající charakter a hodnoty území (zejména přírodní a krajinné), a v podstatě tak odporuje úkolům územního plánování dle § 19 stavebního zákona.

Kapacita stávajících ubytovacích zařízení v obci již nyní převyšuje počet obyvatel obce. Její enormní navýšení v podobě výstavby nového hotelu v dimenzi zamýšlené podatelem, tj. s plánovanou kapacitou 400 lůžek, by významně negativně ovlivnilo život v obci, a to zejména v kontextu environmentálního, ale též sociálního pilíře udržitelného rozvoje. Záměr v původně zamýšlené dimenzi by mohl významně znevýhodnit menší místní podnikatele, jako jsou penziony, malé hotely nebo rodinné restaurace, které by mohly mít problém konkurovat cenami a službami velkého zařízení. Další navýšení návštěvnosti by také mohlo vést ke změně životního stylu místních obyvatel, např. změnami v dostupnosti bydlení kvůli rozvoji a nárůstu dalších investic v turistickém ruchu. Již nyní patří Jetřichovicko k jedné z nejvíce navštěvovaných lokalit v rámci NP ČS a CHKO LP.

V kontextu environmentálního pilíře je také důležité poukázat na polohu zamýšleného záměru – tj. na území CHKO, na hranici národního parku. Toto prostředí by mělo přednostně sloužit menšímu, ideálně ekologicky šetrnému zařízení, které respektuje ráz krajiny, využívá lokální zdroje, příp. zapojuje místní obyvatele, čímž podpoří udržitelný rozvoj regionu a šetrný rozvoj turismu.

Dle § 18 odst. 2 stavebního zákona územní plánování zajišťuje 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. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Územní plánování tak slouží k vyvážení různých zájmů, přičemž nelze upřednostňovat zájmy jednotlivce nad zájmy veřejnými, tedy takovými, které jsou zájmem celé nebo podstatné části společnosti (veřejnosti), a tedy hluboce přesahují zájem jednotlivce. Jednotlivci jsou součástí většího celku, kde jejich jednání ovlivňuje ostatní. Upřednostnění zájmu jedince může způsobit nerovnováhu nebo újmu na straně větší skupiny, což by mohlo narušit fungování společnosti jako celku. Současně takové jednání může vytvářet nebezpečný precedens, který ohrožuje rovné příležitosti pro ostatní. Všechny územně plánovací dokumentace vznikají na základě dohody, která odráží zájmy většiny společnosti (tzv. celospolečenská dohoda). Pokud by byly zájmy jednotlivce nadřazovány této dohodě, mohlo by dojít k narušení sociální soudržnosti a důvěry ve společenský řád.

I na základě této úvahy lze rozsah plochy P.13 považovat za přiměřený, zachovávající rámcovou kontinuitu mezi platnou ÚPD obce a novým ÚP. Na jedné straně byl zohledněn soukromý požadavek podatele na vytvoření územních podmínek pro možnost transformace (revitalizace) stávajícího objektu ozdravovny na wellness hotel, na druhé straně byly zohledněny veřejné zájmy v území (např. ochrana přírody a krajiny, sociální soudržnost obyvatel), vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, charakter území a v neposlední řadě samozřejmě též postoj obce Jetřichovice, která má zákonem stanovenou kompetenci rozhodovat o rozvoji území.

Každá územně plánovací dokumentace bude vždy zasahovat do práva na podnikání a vlastnického práva konkrétních subjektů. Jedná se však o zásah v souladu se zákonem a na jeho základě. Obec má právo na samosprávu a je oprávněna regulovat území a stanovovat podmínky pro jeho využití, stejně jako je neodmyslitelně oprávněna tyto podmínky v průběhu času měnit. Jak konstatoval Ústavní soud ve sém nálezu IV. ÚS 938/22 ze dne 18. 8. 2023, rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a výkonem práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky. Obce musí mít reálnou možnost se prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně rozhodnout, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku a rozhodovat o rozvoji území obce (nejen) prostřednictvím nástrojů územního plánování.

Tvrzení, že návrh územního plánu počítá se vznikem nových ploch pro individuální rekreaci není pravdivé. Plochy pro umístění nových staveb pro individuální rekreaci návrh územního plánu nenavrhuje. Vymezení 6 návrhových ploch v návrhu územního plánu je z důvodu umožnění legalizace v minulosti povolených staveb.

K části námítky týkající se zařazení pozemků p.č. 263/4, 275/1 a 273/3 do zastavěného území, do stabilizované plochy SV s odůvodněním, že zde vzniká zastavitelná plocha:

Pozemky jsou vymezeny v ploše stabilizované, nikoliv zastavitelné. Pozemek p.č. 275/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína tvoří funkční celek se stavbou č.p. 37 na st.p.č. 70/2 v k.ú. Jetřichovice u Děčína, pozemek je užíván jako zahrada u rodinného domu; pozemek p.č. 263/4 v k.ú. Jetřichovice u Děčína tvoří funkční celek se stavbou č.p. 36 na st.p.č. 70/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína, pozemek je užíván k chovu ovcí. Využitelnost těchto pozemků je v souladu s podmínkami využití plochy SV, stanovenými v závazné části návrhu územního plánu. Pozemek p.č. 273/3 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je pozemkem v intravilánu obce. Pozemek bude vymezen jako stabilizovaná plocha ZX, což je v souladu s jeho stávajícím i plánovaným využíváním. Do zastavěného území obce jsou všechny tyto pozemky zařazeny v souladu s ust. § 58 zákona č. 183/2006 Sb.

K části námítky týkající se problematiky parkovišť:

Obec dlouhodobě řeší problematiku parkovacích míst pro návštěvníky obce především v letních měsících. Tento úkol byl zakotven i v Zadání územního plánu. Návrh územního plánu navrhuje řešení problematiky zachycením jednodenních návštěvníků pomocí systému záchytných parkovišť primárně v okrajových částech jednotlivých sídel. Výstavbou nového ubytovacího zařízení s plánovanou kapacitou 400 lůžek by dopravní situaci nejen v samotné obci, ale i na příjezdových komunikacích ještě více zkomplikovala. . Samotný příjezd

k ozdravovně v současné době je již problematický, a to zejména z důvodu nutnosti průjezdu značnou částí zastavěného území místní části Jetřichovice. Další nepřiměřené navyšování intenzity dopravy v zastavěném území je z pohledu obce nežádoucí, a to zejména s ohledem na zachování plynulosti provozu a zajištění bezpečnosti pohybu obyvatel i návštěvníků obce. Příjezdová komunikace k ozdravovně je navíc dlouhodobě nevyhovující z hlediska šířkového uspořádání (úzký uliční profil), přičemž stávající zástavba prakticky neumožňuje její případné rozšíření.

K tvrzení: „celkový záměr budoucího využití byl již také opakovaně veřejně prezentován, byl a je průběžně projednáván i na zastupitelstvu obce Jetřichovice, byl a je projednáván s vybranými dotčenými orgány státní správy.“

Dosud nebylo obcí, ani žádným z dotazovaných dotčených orgánů k předmětnému záměru vydáno žádné závazné rozhodnutí.

Ad. 2.

Souhlasíme se snahou o zachování dominantního prvku dětské ozdravovny v krajině. O tom, že by tomu mělo být jinak, nebylo nikdy z naší strany jednáno a všechny z naší strany připravované materiály, které jsme prezentovali i obci Jetřichovice s tímto takto počítají. Na druhou stranu nesouhlasíme s takto významným omezením využití pozemku, které historicky sloužilo jako sportoviště a ne jako park. I při vhodném využití této části pozemku např. jako sportoviště umožňuje dominantu Ozdravovny zachovat. Naopak rozvinutý park se vzrostlou zelení by mohl pohled na Ozdravovnu zcela zakrýt. V části pozemku lze umístit drobnější menší objekty, např. typu vrátnice nebo informační kiosky, altán apod., ale i vhodně doplnit vzdušnou výsadbou vhodně zvolených soliterních stromů či skupin stromů a keřů. Z tohoto důvodu požadujeme zahrnutí plochy P.03 do ploch občanského vybavení komerčního nebo lépe jako součást plochy P.13. Podmínkou výstavby v této části pozemku může být nižší limit zastavěnosti či omezení výšky nově umísťovaných objektů při zachování dominantní role původního objektu ozdravovny.

Tedy pokud by bylo zachování dominantního prvku dětské ozdravovny v krajině prostřednictvím územního plánu legitimním cílem, zvolené řešení není způsobilé jej dosáhnout (rozvinutý park s typickými parkovými stromy majícími široké koruny pohledově stavbu zakryje) popř. jej lze dosáhnout i mírnějšími, do vlastnického práva méně zasahujícími prostředky (viz výše omezení výšky nově umísťovaných objektů atd.). Zásah v podobě regulace navrženým územním plánem v předložené podobě nesplňuje test proporcionality.

Přiměřeně odkazujeme rovněž na to, co bylo uvedeno v bodě ad.1.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P.03 je vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití ZS – zeleň sídelní ostatní, pro kterou jsou v kapitole F. ÚP (obdobně jako pro ostatní plochy s rozdílným způsobem využití) stanoveny podmínky využití, které principiálně umožňují multifunkční využívání území. Plochy ZS je tak možné využívat mj. pro:

- zahrady, parky a další plochy zeleně, které jsou součástí zastavěného území

- veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků;
- venkovní sportoviště a dětská hřiště.

Územní plán však nestanovuje povinnost realizace „rozvinutého“ parku (se vzrostlou zelení) v ploše, jedná se jen o jeden z možných způsobů využití plochy. Jedná se tak o mylnou interpretaci ze strany podatele. Jím požadovaná realizace sportoviště, vrátnice, informačního kiosku či altánů je umožněna.

Ad.3.

Jako součást koncepční architektonické studie pro bývalý areál ozdravovny Jetřichovice, resp. záměru v tomto areálu realizovat wellness hotel je zpracována i dopravní studie (09 – 12/2021) řešící kromě přístupové cesty i možnosti parkování. Jednou z variant možnosti řešení parkování je i realizace podzemního parkoviště na pozemku parc.č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína. Požadujeme tedy, aby na předmětném pozemku byla tato možnost připuštěna.

Taktéž požadujeme koordinovat parkování pro plochu P.13 s koncepční architektonickou studií pro bývalý areál ozdravovny Jetřichovice. Areál je dopravně napojen na stávající síť místních komunikací. Plocha Z.51 vymezena jako plochy veřejných prostranství jiné je určena pro vytvoření parkovacích míst pro plochu P.13, ale zároveň je určena i pro „realizaci parkoviště v rámci systému záchytných parkovišť na území obce, jehož cílem je usměrnit parkování vozidel návštěvníků“. Bude-li tedy kapacita parkoviště v ploše Z.51 vyčerpána pro záchytné parkoviště, pro plochu P.13 tak nezbude možnost řešit parkování. Plocha pro parkování byla označena jako vhodnější plocha na pozemku parc.č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice již na jednání k záměru – Wellness hotel Jetřichovice 5.4.2022. Zápis je přílohou č.2 těchto námitek. Součástí koncepční studie byly vyhotoveny varianty dopravního řešení, ze kterých vyplývá, že realizace parkoviště na pozemku parc.č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice je vhodnější jak pro příjezd vozidel, tak pro vytvoření silnější bariéry k území NP. Dopravní řešení je přílohou č. 3 těchto námitek.

Řešení:

Námítce se vyhovuje částečně.

Pro plochu P.13 OK bude doplněna možnost využití pro podzemní parkoviště, sloužící výhradně pro potřeby revitalizovaného areálu ozdravovny.

Odůvodnění:

V lokalitě nově vymezené plochy Z.51 (PX) jsou v platném územním plánu obce vymezeny zastavitelné plochy J18 a J18 a. Plocha J 18 a je určena pro realizaci ochranné zeleně, plocha J 18 pro vybavenost a služby, zahrnující jako přípustné využití potřebné parkovací a odstavné plochy.

Pro dopravu v klidu návrh nového územního plánu stanovil při rozvoji území obce respektovat a zohledňovat stávající plochy a zařízení sloužící jak pro vyhrazené parkování vozidel obyvatel obce, tak pro veřejné parkování návštěvníků obce. Současně byly stanoveny pro dopravu v klidu na území obce zásady, které mimo jiné ukládají řešit navyšování parkovacích kapacit záchytných parkovišť s ohledem na aktuální potřeby obce v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny. V návrhu územního plánu je navržen systém záchytných parkovišť, který byl v procesu pořizování územního plánu i v rámci dohodovacích řízení vedených s orgánem ochrany přírody a krajiny projednán a odsouhlasen. V případě plochy Z.51 však ÚP nestanovuje žádnou podmínku, že musí být součástí systému záchytných parkovišť. Naopak

ÚP u plochy Z.51 deklaruje jednoznačnou vazbu na plochu P.13 (přestavba ozdravovny), a to prostřednictvím specifické podmínky pro plochu P.13 (bod F84). Pouze v odůvodnění ÚP se uvádí, že plocha Z.51 může zároveň (i částečně) plnit funkci parkoviště v rámci systému zachytných parkovišť na území obce. Takové využití je však výlučně v kompetenci vlastníka parkoviště a ÚP v tomto směru nepředjímá konečné řešení.

Pozemek p.č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je v upraveném návrhu územního plánu, shodně i v platném územním plánu obce pozemkem mimo zastavěné území obce, zařazeným do ploch zemědělských. Jeho využitelnost pro parkování (ani podzemní) ÚPD nenavrhuje ani nepřipouští.

Zajištění dostatečné parkovací kapacity výhradně pro potřeby revitalizovaného areálu ozdravovny je umožněna využitím části plochy P.13 OK pro podzemní parkoviště.

Ad.4.

V připomínkách k novému územnímu plánu obce Jetřichovice jsme na části pozemku parc.č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína požadovali vymezení plochy BV a umožnění následné realizace dvou rodinných domů. Důvodem bylo srovnání hranice současně zastavěného území mezi stávajícími obslužnými cestami. V předloženém návrhu bylo připomínce vyhověno jen z části. Vzniká tak úzký zastavitelný pás pozemku, který je pro výstavbu jednoho rodinného domu nevhodný. Návrh územního plánu Jetřichovice do bydlení stávajícího zahrnuje pozemky parc.č. 17/1 a 17/21 oboje v k.ú. Jetřichovice u Děčína. Tyto pozemky jsou v našem vlastnictví. Nicméně s ohledem na velikost těchto pozemků a jejich tvar není možné je zastavět stavbami rodinných domů. Pozemky se tak stávají pro funkci BV nevyužitelné. Úprava hranice plochy BV dle našeho požadavku umožní realizaci dvou rodinných domů.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci vyhodnocení společného jednání o návrhu územního plánu byla řešena i připomínka týkající se předmětné lokality.

Připomínce bylo částečně vyhověno. Na pozemcích p.č. 17/1, 17/21 a části 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je v upraveném návrhu územního plánu vymezena návrhová plocha bydlení pro umístění 1 RD u komunikace p.č. 16/4 v k.ú. Jetřichovice u Děčína.

Bylo opraveno neoprávněné zařazení pozemků p.č. 17/1 a 17/21 v k.ú. Jetřichovice u Děčína do stabilizované plochy bydlení. Tyto pozemky jsou v upraveném návrhu územního plánu vymezeny jako součást návrhové plochy BV – Z67.

Požadavek na vymezení návrhové plochy bydlení na p.p.č. 17/1, 17/21 a části p.p.č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína nebyl v minulosti vlastníkem pozemků uplatněn a nebyl prověřen v procesu projednávání zadání územního plánu. Umístění 1 rodinného domu v linii stávajících rodinných domů je výsledkem dohodovacích řízení vedených s orgánem ochrany ZPF a orgánem ochrany přírody a krajiny po společném jednání o návrhu územního plánu. Výsledné řešení není v rozporu se stanovenou koncepcí rozvoje obce a zároveň splňuje princip proporcionality.

Ad.5.

Pozemky parc.č. 81/2 a 1081 oboje v k.ú. Jetřichovice u Děčína jsou dle skutečného využití louky a pastviny, stejně jako sousední pozemky. S těmito sousedními pozemky tvoří celek, bez rozdílu. Nicméně návrh územního plánu Jetřichovice sousední pozemky zahrnuje do ploch zemědělských všeobecných AU a nikoliv do ploch smíšené nezastavěného území – přírodní priority, jako je tomu u pozemků parc.č. 81/2 a 1081. S ohledem na tyto návaznosti požadujeme do ploch smíšené nezastavěného území zahrnout i pozemek parc.č. 33/3.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 33/3 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost – tedy součást zemědělského půdního fondu. Pozemek je proto správně zařazen do plochy AU.

Pozemky p.č. 81/2 a 1081 v k.ú. Jetřichovice u Děčína jsou v katastru vedeny jako ostatní plochy – tedy pozemky mimo zemědělský půdní fond. Pozemky jsou správně zařazeny do plochy MU.p.

Závěrem považujeme za nutné zdůraznit, pokud bude vydán Územní plán Jetřichovice v podobě návrhu pro společné jednání, resp. veřejné projednání, dojde tak ke znemožnění realizace záměru, který nám současně platný územní plán umožňuje a kdy již dlouhodobě činíme kroky k jeho realizaci (koupě pozemků, zpracování architektonické studie, dopravní studie, odborné konzultace a participace s občany obce Jetřichovice, konzultace s vedením obce Jetřichovice, zpracování projektové dokumentace atd.). V důsledku vydání nového územního plánu by nám vznikla značná škoda, kterou bychom byli nuceni na obci vymáhat.

Navržené změny možností využití našich pozemků by byly nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva chráněného dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Podobně je chráněno i dle listiny základních práv Evropské unie (2007/C 303/01), 111/2009 S.m.s., (článek 17 Právo na vlastnictví).: Každý má právo vlastnit zákonně nabytý majetek, užívat jej, nakládat s ním a odkazovat jej. Nikdo nesmí být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu, v případech a za podmínek, které stanoví zákon, a při poskytnutí spravedlivé náhrady v přiměřené lhůtě.

Taktéž např. § 1039 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.

Řešení:

Informace byly vzaty na vědomí.

Odůvodnění:

Dle § 102 odst. 2 stavebního zákona vlastníkovu pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Dle § 102 odst. 3 stavebního zákona však tato náhrada vlastníkovu nenáleží, jestliže k

uvedenému zrušení došlo mj. po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Je potřeba konstatovat, že v této lhůtě v případě řešeného pozemku (resp. záměru) nenabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas pro stavbu, ani nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že ÚPO Jetřichovice byl vydán již v roce 2006 a nabyl účinnosti 11.1. 2007, tedy před více než 5 lety, není splněn zákonný předpoklad pro uplatnění nároku na náhradu za změnu v území ve smyslu § 102 stavebního zákona.

Pozn.: Danou problematiku analogicky řeší nový stavební zákon (č. 283/2021 Sb.) v § 133–136.

Námitka č. 23

Jiří Fišer, Rynartice 23, 405 02 Jetřichovice – Rynartice ze dne 11.8.2024

Tímto podáváme námitku k návrhu nového územního plánu obce Jetřichovice jakožto vlastníci p.p.č. 551, 549, 556/3 v k.ú. Rynartice (viz příloha).

Odůvodnění: mladší člen naší rodiny má zájem zde trvale bydlet s tím, že by zde postavil rodinný dům s menším hospodářstvím.

S tímto záměrem souhlasí všichni spoluvlastníci a stvrzují to svým podpisem.

(Petr Fišer, Jaroslav Fišer)

Řešení:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu pro společné jednání byla na částech pozemků p.č. 551 a 556/3 v k.ú. Rynartice vymezena návrhová plocha BV Z.35.

S vymezením této zastavitelné plochy nesouhlasila ve svém stanovisku Správa NPČŠ – z důvodu ochrany krajinného rázu považuje zahušťování rozvolněné zástavby za nežádoucí.

Realizací staveb a zpevněných ploch by docházelo k nevratnému poškození půdního povrchu a k terénním úpravám značného rozsahu, které Správa považuje za nežádoucí. Ve smyslu ust. § 26 odst. 3 písm. a) zákona je na území první a druhé zóny chráněné krajinné oblasti zakázáno hospodařit na pozemcích mimo zastavěné území obcí způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů anebo nevratně poškozovat půdní povrch, používat biocidy, měnit vodní režim či provádět terénní úpravy značného rozsahu.

V rámci vyhodnocení společného jednání a dohodovacích řízení bylo rozhodnuto o vyřazení této návrhové plochy.

Obec se ztotožnila s nesouhlasným stanoviskem Správy SNPČŠ i vzhledem k tomu, že v místní části Rynartice je v upraveném návrhu nového územního plánu vymezeno ve vhodnějších lokalitách dostatek návrhových ploch bydlení zajišťujících přiměřený rozvoj obce. Ve stejné lokalitě např. plocha P.02 BV vymezená na pozemku jednoho ze spoluvlastníků p.p.č. 551, 549 a 556/3 v k.ú. Rynartice, určená pro 2 rodinné domy.

Námítka č. 24

Roman Novotný, Jetřichovice 20 ze dne 12.8.2024

V návaznosti na moji předchozí námitku k novému územnímu plánu v k.ú. Jetřichovice, p.p.č. 111/1, již jsem vlastníkem, žádám o navrácení nového územního plánu do roviny minulého územního plánu.

Nechci ubytovávat, nechci restauraci, nechci nic světoborného, chci jen včelín postavený tak, aby mi nemohl už nikdy a nikdo moje včelstva likvidovat.

Na tuto stavbu mi už v minulosti stavební úřad vydal stavební povolení, které jsem pozbyl v době mé nemoci.

Řešení:

Vyhodnoceno jako Námítka č. 3.

Odůvodnění:

Věcně shodná námitka byla stejným podatelem uplatněna dne 7.8.2024 a vyhodnocena jako Námítka č. 3 s výsledkem: „V upraveném návrhu Územního plánu Jetřichovice je pozemek p.č. 111/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína veden jako součást stávající plochy zemědělské všeobecné AU. Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství je v této ploše přípustné.“

Námítka č. 25

Jiří Tlamicha, Žižkova 329/202, 400 04 Trmice ze dne 12.8.2024

Jsem vlastníkem pozemku č. 11/2 v k.ú. Rynartice.

Jako vlastník pozemku dotčeným návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky:

1. Nebyla vyslyšena a zahrnuta moje žádost o převedení mého pozemku mezi ostatní plochy ze současného trvalého travního porostu.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. V závěru roku 2022 jsem žádal doporučeným dopisem o změnu ve zpracovávaném územním plánu obce. Na tomto pozemku byl postaven včelín a mám v úmyslu jej ještě přistavět.
2. Bylo zpracováno posouzení vlivu dle § 45i zákona 114/1992 Sb. v platném znění a to Mgr. Karolínou Bílou PhD, z něhož vyplývá: "V místě plánovaného záměru se předmět ochrany nevyskytuje."

Řešení:

Námítce se částečně vyhovuje – umístění včelínu v ploše AU návrh územního plánu připouští.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu územního plánu je p.p.č. 11/2 v k.ú. Rynartice vedena jako součást plochy AU – zemědělské všeobecné. Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (mezi které se řadí i včelín) je v této ploše přípustné.

Druh pozemku, vedený v katastru nemovitostí, nemůže územní plán měnit.

Provedení takové změny je v kompetenci vlastníka pozemku.

Námítka č. 26

Karel Jiráček, Osada Dukla 259, 415 01 Újezdeček ze dne 12.8.2024 – podáno ve stejný den dvakrát

Na základě veřejné vyhlášky na oznámení a vystavení a veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu Jetřichovice a vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Jetřichovice na udržitelný rozvoj území, podávám níže uvedenou písemnou námitku.

Důvod podání námítky:

Po prostudování návrhu územního plánu obce Jetřichovice jsem zjistil, že nebyl zapracován do nového územního plánu náš návrh, který byl podán dne 3.6.2015 na OÚ Jetřichovice, na změnu využití našeho pozemku číslo 77/4 který spadá do katastrálního území Všemily (ČKÚ: 659282). Jednalo se o změnu ze současného využití plochy (trvalý travní porost) na plochu určenou k výstavbě rekreačního domu.

Žádám tedy o provedení změny v novém územním plánu obce Jetřichovice, ze současného využití plochy na plochu vedenou jako zahradu s využitím pro rekreaci.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na vymezení plochy určené k výstavbě rekreačního domu na pozemku p.č. 77/4 v k.ú. Všemily byl z projednávání nového územního plánu Jetřichovice vyřazen z těchto důvodů:

Vymezení takové plochy by bylo v rozporu se stanovenou základní koncepcí rozvoje území obce, která mimo jiné ukládá podporovat trvalé bydlení v rodinných domech vesnického charakteru a zásadně omezit nárůst počtu objektů pro individuální rekreaci a rozšiřování ploch pro individuální rekreaci. Současně navrhuje rozvoj jednotlivých sídel přednostně do vnitřních

plošných rezerv v rámci zastavěného území sídla a zástavbu rozvíjet přednostně formou doplňování proluk v zastavěném území a doplňováním urbanistické struktury v bezprostřední vazbě na zastavěné území.

Předmětný pozemek se nachází mimo zastavěné území, nemá společnou hranici se zastavěným územím.

Využitelnost pozemku je omezena záplavovým územím Q100, které prochází středem pozemku.

Dle republikové priority č. 26 Politiky územního rozvoje ČR v platném znění lze vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech, což není tento případ.

Námítka č. 27

Vladimír Čejka, Jetřichovice 144, 407 16 ze dne 12.8.2024

Údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva – p.p.č. 17/15 a 17/19

Vymezení území dotčeného námitkou – p.p.č. 17/12 (P.12) a 16/1 (Z.51)

Jako vlastník pozemku a stavby dotčené návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu/změně územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024 v zákonné lhůtě 7 dnů následující námitku:

Nesouhlasím se změnou způsobu využití dotčených ploch.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

Na těchto plochách (P.12, Z.51) se v aktuálním územním plánu nachází plochy ZS. Návrh upravuje tyto plochy na PX – veřejná prostranství jiná (parkoviště, účelové komunikace, doprovodné stavby, manipulační plochy, autobusové zastávky a pod). Navrhovaná úprava se bezprostředně dotýká mého pozemku, čímž mi naruší soukromí a komfort bydlení.

Jakákoliv úprava těchto pozemků naruší také ráz krajiny, dojde k poklesu plochy krajinné zeleně a tento pokles zeleně není nijak kompenzován a povede ke zvýšení prašnosti. Během minulých let probíhaly přirozené přírodní procesy, při kterých došlo k nárůstu biodiverzity, schválením změny dojde k nevratnému a totálnímu poškození vzniklých biotopů.

Dále se zvýší znečištění okolních oblastí a hluková zátěž. Nebyla vypracována akustická studie a je zcela ignorován budoucí nárůst dopravy na už tak nedostatečně dimenzovaných příjezdových cestách. Dále dojde k významnému zvýšení intenzity a hustoty dopravy uvnitř obce a navrhované změny problematiku dopravy v této oblasti neřeší a výrazně ji zhoršují.

Jsem rodilý, trvale žijící občan na této adrese v rodinném domě. Návrh územního plánu se bezprostředně dotýká mého pozemku, který mi výrazně a negativně ovlivní kvalitu života, cenu nemovitosti, bezpečnost mé rodiny a celkový komfort rodinného bydlení na vesnici.

Zde ještě musím podotknout, že proti ploše č.p 17/12 (P.12) a její zástavby parkovištěm, byly v minulosti iniciovány 2 petice, které byly obcí pouze vzaty na vědomí, bez řádné reakce.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice je pozemek p.č. 17/2 v k.ú. Jetřichovice u Děčína veden z části jako součást stávající plochy trvalých travních porostů, část jako stávající ostatní plocha, využitelná jako veřejné prostranství, na části je navržena plocha parkoviště určená pro veřejně prospěšnou stavbu DJ5 – parkoviště o kapacitě 30 stání.

Návrh nového územního plánu vymezuje v předmětné lokalitě na části pozemku p.č. 17/12 v k.ú. Jetřichovice u Děčína stabilizovanou plochu ZS – zeleně sídelní ostatní, a to v místě,

kde ještě v tuto chvíli nedochází k parkování automobilů a kde lze ještě tuto zeleň ochránit, na části pozemku je vymezena návrhová plocha PX – veřejná prostranství jiná. Závazná část územního plánu stanovuje tyto podmínky pro využití plochy PX:

Hlavní využití – plochy veřejně přístupné bez omezení, zajišťující zejména prostupnost územím s dominantním zastoupením zpevněných ploch (návsi, ulice, chodníky, místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty).

Přípustné využití – účelové komunikace; parkové úpravy, mobiliář (přístřešky, altány, kapličky, drobné sakrální stavby apod.) a vodní prvky; venkovní sportoviště a dětské hřiště; doprovodné stavby občanského vybavení veřejného či komerčního charakteru; drobné krajinné prvky (vegetační doprovody komunikací); parkoviště a manipulační plochy (točny); autobusové zastávky; nezbytná dopravní a technická infrastruktura; vedení a zařízení technické infrastruktury.

Nepřípustné využití – stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

Z výše uvedeného je zřejmé, že v předmětné lokalitě nedochází oproti stávajícímu využití území v návrhu nového územního plánu ke změně, která by mohla vyvolat zhoršení podmínek, narušení charakteru či estetického vzhledu této lokality. Současně oproti platnému územnímu plánu nedochází k dalšímu záboru zeleně. Částečně bylo změněno pouze prostorové uspořádání dotčeného pozemku, který je již historicky k parkování vozidel užíván.

Plocha Z.51 je v návrhu nového územního plánu vymezena na pozemku p.č. 16/1 a části pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína jako plocha PX – veřejná prostranství jiná. Zbývající část pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je ponechána v ploše MU.p – smíšené nezastavěné území – přírodní priority.

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice jsou v předmětné lokalitě vymezeny plochy J 18 – plocha pro vybavenost a služby, na části pozemků p.č. 16/1 a 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína a plocha J18a – plocha ochranné zeleně na části pozemků p.č. 16/1 a 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína.

Ani v tomto případě se tak nejedná o nový záměr v území, ani o záměr, který by zásadním způsobem narušil charakter a estetický vzhled obce; rovnováhu mezi rozvojem a zachováním zelených ploch a původního rázu krajiny. Nadto ÚP stanovuje pro zmírnění případných negativních projevů nového parkoviště pro plochu Z.51 specifickou podmínku spočívající v realizaci doprovodné výsadby (krajinnářské úpravy) pro vhodné začlenění plochy do okolní krajiny (bod F105). Tato podmínka má primárně plnit estetickou funkci, aby byl minimalizován vizuální dopad parkoviště do okolního prostředí, působilo příjemně a nebylo rušivým prvkem. Doprovodná výsadba nejen esteticky vylepšuje parkoviště, ale má i funkční a ekologický význam (např. ochrana před hlukem, absorpce splodin).

Využitelnost a velikost ploch vymezených v platné ÚPD a novém územním plánu je obdobná, změnilo se pouze jejich prostorové uspořádání.

Vzhledem k poloze obce, jejíž území spadá do zvláště chráněného území Národního parku České Švýcarsko a do Chráněné krajinné oblasti Labské pískovce je dán i její převážně rekreační charakter. To na jedné straně zajišťuje např. ekonomickou prosperitu obce, či

hodnotu nemovitostí v obci, na druhou stranu to přináší především v letních měsících enormní dopravní zátěž.

Návrh územního plánu vytváří podmínky převážně pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech, rekreační využití území stabilizuje. Zároveň řeší problém s nedostatkem parkovacích a odstavných ploch, neboť kvalita podmínek pro život obyvatel je závislá na zajištění adekvátní dostupnosti a prostupnosti území.

V souladu s požadavky Zadání na řešení problematiky nedostatku parkovacích míst a v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny návrh územního plánu respektuje a zohledňuje stávající plochy a zařízení sloužící pro vyhrazené parkování vozidel obyvatel obce a veřejné parkování návštěvníků obce.

Především pro jednodenní návštěvníky obce v letní sezóně navrhuje územní plán systém záchytných parkovišť (v Jetřichovicích plocha P.38a).

Obec předpokládá že tento systém požadavku na parkování v obytné zástavbě odlehčí.

Námítka č. 28

Ivana Avramová, Lodžská 466/16 Bohnice, 181 00 Praha 8 ze dne 12.8.2024

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením §52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu/změně územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitku:

Nesouhlasím se změnou způsobu využití dotčených ploch.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

Na těchto plochách (P.12, Z.51) se v aktuálním územním plánu nachází plochy ZS. Návrh upravuje tyto plochy na PX – veřejná prostranství jiná.

Navrhovaná úprava se bezprostředně dotýká mého pozemku tak, že stojí na jediné příjezdové cestě k území dotčeného námitkou.

Jsem občan žijící a podnikající na této adrese v ubytovacích službách.

Zvýšený turistický a automobilový provoz spojený s touto změnou může výrazně narušit klid, bezpečnost, soukromí mé i mých ubytovaných hostů.

Tyto změny povedou ke zvýšení dopravní zátěže, což může způsobit nárůst prašnosti a hluku v oblasti mého pozemku. Zvýšený příval turistů naruší klid obce, bezpečnost a čistotu okolí. Úpravou těchto ploch dojde k poklesu plochy zeleně, zvýšení teploty a zničení přirozeně vzniklé biodiverzity.

Nárůstem jednodenních turistů také mohou přijít o zisky z podnikání. Cewlá změna bude mít dopad na vzhled a charakter přírody v okolí obce, kvůli které jezdí lidé z širokého okolí.

Návrh územního plánu se dotýká mého pozemku, který mi výrazně a negativně ovlivní kvalitužití, podnikání, cenu nemovitosti, bezpečnost a čistotu okolí.

Řešení:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice je pozemek p.č. 17/2 v k.ú. Jetřichovice u Děčína veden z části jako součást stávající plochy trvalých travních porostů, část jako stávající ostatní plocha, využitelná jako veřejné prostranství, na části je navržena plocha parkoviště určená pro veřejně prospěšnou stavbu DJ5 – parkoviště o kapacitě 30 stání.

Návrh nového územního plánu vymezuje v předmětné lokalitě na části pozemku p.č. 17/12 v k.ú. Jetřichovice u Děčína stabilizovanou plochu ZS – zeleně sídelní ostatní, a to v místě,

kde ještě v tuto chvíli nedochází k parkování automobilů a kde lze ještě tuto zeleň ochránit, na části pozemku je vymezena návrhová plocha PX – veřejná prostranství jiná. Závazná část územního plánu stanovuje tyto podmínky pro využití plochy PX:

Hlavní využití – plochy veřejně přístupné bez omezení, zajišťující zejména prostupnost územím s dominantním zastoupením zpevněných ploch (návsi, ulice, chodníky, místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty).

Přípustné využití – účelové komunikace; parkové úpravy, mobiliář (přístřešky, altány, kapličky, drobné sakrální stavby apod.) a vodní prvky; venkovní sportoviště a dětské hřiště; doprovodné stavby občanského vybavení veřejného či komerčního charakteru; drobné krajinné prvky (vegetační doprovody komunikací); parkoviště a manipulační plochy (točny); autobusové zastávky; nezbytná dopravní a technická infrastruktura; vedení a zařízení technické infrastruktury.

Nepřípustné využití – stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

Z výše uvedeného je zřejmé, že v předmětné lokalitě nedochází oproti stávajícímu využití území v návrhu nového územního plánu ke změně, která by mohla vyvolat zhoršení podmínek, narušení charakteru či estetického vzhledu této lokality. Současně oproti platnému územnímu plánu nedochází k dalšímu záboru zeleně. Částečně bylo změněno pouze prostorové uspořádání dotčeného pozemku, který je již historicky k parkování vozidel užíván.

Plocha Z.51 je v návrhu nového územního plánu vymezena na pozemku p.č. 16/1 a části pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína jako plocha PX – veřejná prostranství jiná. Zbývající část pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je ponechána v ploše MU.p – smíšené nezastavěné území – přírodní priority.

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice jsou v předmětné lokalitě vymezeny plochy J 18 – plocha pro vybavenost a služby, na části pozemků p.č. 16/1 a 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína a plocha J18a – plocha ochranné zeleně na části pozemků p.č. 16/1 a 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína.

Ani v tomto případě se tak nejedná o nový záměr v území, ani o záměr, který by zásadním způsobem narušil charakter a estetický vzhled obce; rovnováhu mezi rozvojem a zachováním zelených ploch a původního rázu krajiny. Nadto ÚP stanovuje pro zmírnění případných negativních projevů nového parkoviště pro plochu Z.51 specifickou podmínku spočívající v realizaci doprovodné výsadby (krajinařské úpravy) pro vhodné začlenění plochy do okolní krajiny (bod F105). Tato podmínka má primárně plnit estetickou funkci, aby byl minimalizován vizuální dopad parkoviště do okolního prostředí, působilo příjemně a nebylo rušivým prvkem. Doprovodná výsadba nejen esteticky vylepšuje parkoviště, ale má i funkční a ekologický význam (např. ochrana před hlukem, absorpce splodin).

Využitelnost a velikost ploch vymezených v platné ÚPD a novém územním plánu je obdobná, změnilo se pouze jejich prostorové uspořádání.

Vzhledem k poloze obce, jejíž území spadá do zvláště chráněného území Národního parku České Švýcarsko a do Chráněné krajinné oblasti Labské pískovce je dán i její převážně

rekreační charakter. To na jedné straně zajišťuje např. ekonomickou prosperitu obce, či hodnotu nemovitostí v obci, na druhou stranu to přináší především v letních měsících enormní dopravní zátěž.

Návrh územního plánu vytváří podmínky převážně pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech, rekreační využití území stabilizuje. Zároveň řeší problém s nedostatkem parkovacích a odstavných ploch, neboť kvalita podmínek pro život obyvatel je závislá na zajištění adekvátní dostupnosti a prostupnosti území.

V souladu s požadavky Zadání na řešení problematiky nedostatku parkovacích míst a v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny návrh územního plánu respektuje a zohledňuje stávající plochy a zařízení sloužící pro vyhrazené parkování vozidel obyvatel obce a veřejné parkování návštěvníků obce.

Především pro jednodenní návštěvníky obce v letní sezóně navrhuje územní plán systém záchytných parkovišť (v Jetřichovicích plocha P.38a).

Obec předpokládá že tento systém požadavku na parkování v obytné zástavbě odlehčí.

Námítka č. 29

Jakub Háp, Jetřichovice 135, 407 16 ze dne 12.8.2024

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením §52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu/změně územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitku:

Nesouhlasím se změnou způsobu využití dotčených ploch.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

Na těchto plochách (P.12, Z.51) se v aktuálním územním plánu nachází plochy ZS. Návrh upravuje tyto plochy na PX – veřejná prostranství jiná (parkoviště, účelové komunikace, doprovodné stavby, manipulační plochy, autobusové zastávky a pod). Navrhovaná úprava se bezprostředně dotýká mého pozemku, čímž mi naruší soukromí a komfort bydlení.

Jakákoliv úprava těchto pozemků naruší také ráz krajiny, dojde k poklesu plochy krajinné zeleně a tento pokles zeleně není nijak kompenzován a povede ke zvýšení prašnosti. Během minulých let probíhaly přirozené přírodní procesy, při kterých došlo k nárůstu biodiverzity, schválením změny dojde k nevratnému a totálnímu poškození vzniklých biotopů. Doposud nebyl vypracován posudek mapující biodiverzitu na dotčeném území tak, aby byly zájmy přírody upřednostněny před zájmy výstavby.

Dále se zvýší znečištění okolních oblastí a hluková zátěž. Nebyla vypracována akustická studie a je zcela ignorován budoucí nárůst dopravy na už tak nedostatečně dimenzovaných příjezdových cestách. Dále dojde k významnému zvýšení intenzity a hustoty dopravy uvnitř obce a navrhované změny problematiku dopravy v této oblasti neřeší a výrazně ji zhoršují.

Jsem rodilý, trvale žijící občan na této adrese v rodinném domě. Návrh územního plánu se bezprostředně dotýká mého pozemku, který mi výrazně a negativně ovlivní kvalitu žití, cenu nemovitosti, bezpečnost mých dětí a celkový komfort rodinného bydlení.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice je pozemek p.č. 17/2 v k.ú. Jetřichovice u Děčína veden z části jako součást stávající plochy trvalých travních porostů, část jako stávající ostatní plocha, využitelná jako veřejné prostranství, na části je navržena plocha parkoviště určená pro veřejně prospěšnou stavbu DJ5 – parkoviště o kapacitě 30 stání.

Návrh nového územního plánu vymezuje v předmětné lokalitě na části pozemku p.č. 17/12 v k.ú. Jetřichovice u Děčína stabilizovanou plochu ZS – zeleně sídelní ostatní, a to v místě,

kde ještě v tuto chvíli nedochází k parkování automobilů a kde lze ještě tuto zeleň ochránit, na části pozemku je vymezena návrhová plocha PX – veřejná prostranství jiná. Závazná část územního plánu stanovuje tyto podmínky pro využití plochy PX:

Hlavní využití – plochy veřejně přístupné bez omezení, zajišťující zejména prostupnost územím s dominantním zastoupením zpevněných ploch (návsi, ulice, chodníky, místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty).

Přípustné využití – účelové komunikace; parkové úpravy, mobiliář (přístřešky, altány, kapličky, drobné sakrální stavby apod.) a vodní prvky; venkovní sportoviště a dětské hřiště; doprovodné stavby občanského vybavení veřejného či komerčního charakteru; drobné krajinné prvky (vegetační doprovody komunikací); parkoviště a manipulační plochy (točny); autobusové zastávky; nezbytná dopravní a technická infrastruktura; vedení a zařízení technické infrastruktury.

Nepřípustné využití – stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

Z výše uvedeného je zřejmé, že v předmětné lokalitě nedochází oproti stávajícímu využití území v návrhu nového územního plánu ke změně, která by mohla vyvolat zhoršení podmínek, narušení charakteru či estetického vzhledu této lokality. Současně oproti platnému územnímu plánu nedochází k dalšímu záboru zeleně. Částečně bylo změněno pouze prostorové uspořádání dotčeného pozemku, který je již historicky k parkování vozidel užíván.

Plocha Z.51 je v návrhu nového územního plánu vymezena na pozemku p.č. 16/1 a části pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína jako plocha PX – veřejná prostranství jiná. Zbývající část pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je ponechána v ploše MU.p – smíšené nezastavěné území – přírodní priority.

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice jsou v předmětné lokalitě vymezeny plochy J 18 – plocha pro vybavenost a služby, na části pozemků p.č. 16/1 a 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína a plocha J18a – plocha ochranné zeleně na části pozemků p.č. 16/1 a 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína.

Ani v tomto případě se tak nejedná o nový záměr v území, ani o záměr, který by zásadním způsobem narušil charakter a estetický vzhled obce; rovnováhu mezi rozvojem a zachováním zelených ploch a původního rázu krajiny. Nadto ÚP stanovuje pro zmírnění případných negativních projevů nového parkoviště pro plochu Z.51 specifickou podmínku spočívající v realizaci doprovodné výsadby (krajinařské úpravy) pro vhodné začlenění plochy do okolní krajiny (bod F105). Tato podmínka má primárně plnit estetickou funkci, aby byl minimalizován vizuální dopad parkoviště do okolního prostředí, působilo příjemně a nebylo rušivým prvkem. Doprovodná výsadba nejen esteticky vylepšuje parkoviště, ale má i funkční a ekologický význam (např. ochrana před hlukem, absorpce splodin).

Využitelnost a velikost ploch vymezených v platné ÚPD a novém územním plánu je obdobná, změnilo se pouze jejich prostorové uspořádání.

Vzhledem k poloze obce, jejíž území spadá do zvláště chráněného území Národního parku České Švýcarsko a do Chráněné krajinné oblasti Labské pískovce je dán i její převážně

rekreační charakter. To na jedné straně zajišťuje např. ekonomickou prosperitu obce, či hodnotu nemovitostí v obci, na druhou stranu to přináší především v letních měsících enormní dopravní zátěž.

Návrh územního plánu vytváří podmínky převážně pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech, rekreační využití území stabilizuje. Zároveň řeší problém s nedostatkem parkovacích a odstavných ploch, neboť kvalita podmínek pro život obyvatel je závislá na zajištění adekvátní dostupnosti a prostupnosti území.

V souladu s požadavky Zadání na řešení problematiky nedostatku parkovacích míst a v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny návrh územního plánu respektuje a zohledňuje stávající plochy a zařízení sloužící pro vyhrazené parkování vozidel obyvatel obce a veřejné parkování návštěvníků obce.

Především pro jednodenní návštěvníky obce v letní sezóně navrhuje územní plán systém záchytných parkovišť (v Jetřichovicích plocha P.38a).

Obec předpokládá že tento systém požadavku na parkování v obytné zástavbě odlehčí.

Námítka č. 30

Ivo Koutný, Jetřichovice 10, 407 16 ze dne 12.8.2024

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením §52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu/změně územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitku:

Nesouhlasím se změnou způsobu využití dotčených ploch.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

Na těchto plochách (P.12, Z.51) se v aktuálním územním plánu nachází plochy ZS. Navrhovaná úprava se dotýká mého pozemku tak, že se zvýší doprava v bezprostředním okolí mého domu, jelikož můj pozemek s rodinným domem stojí na křižovatce, ze které vede jediná příjezdová cesta k výše zmíněným plochám.

Tato skutečnost mi naruší soukromí, velmi ztíží příjezd a odjezd z domu a také se zvýší velmi výrazně hluk a prašnost v okolí mého pozemku.

Dále podotýkám, že změna územního plánu také naruší vzhled, estetiku krajiny a celkový charakter obce.

Dojde k poklesu plochy krajinné zeleně, což bude mít dopad na kvalitu života místních obyvatel a čistotu ovzduší.

Během minulých let probíhaly přirozené přírodní procesy, při kterých došlo k nárůstu biodiverzity, schválením změny dojde k nevratnému a totálnímu poškození vzniklých biotopů. Nebyl vypracován posudek mapující biodiverzitu na dotčeném území tak, aby byly zájmy přírody upřednostněny před zájmy potenciální výstavby.

Tato změna mi také může negativně ovlivnit cenu nemovitosti a bezpečnost mých dětí, vzhledem k nárůstu dopravy, ať už jednodenními turisty s automobily nebo dopravou se stavebním materiálem k potenciální zástavbě ploch.

Jsem rodilý, trvale žijící občan na této adrese v rodinném domě. Návrh územního plánu se dotýká mého pozemku, který mi výrazně a negativně ovlivní kvalitu žití, celkový komfort a klid rodinného bydlení na vsi.

Řešení:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice je pozemek p.č. 17/2 v k.ú. Jetřichovice u Děčína veden z části jako součást stávající plochy trvalých travních porostů, část jako stávající ostatní plocha, využitelná jako veřejné prostranství, na části je navržena plocha parkoviště určená pro veřejně prospěšnou stavbu DJ5 – parkoviště o kapacitě 30 stání.

Návrh nového územního plánu vymezuje v předmětné lokalitě na části pozemku p.č. 17/12 v k.ú. Jetřichovice u Děčína stabilizovanou plochu ZS – zeleně sídelní ostatní, a to v místě,

kde ještě v tuto chvíli nedochází k parkování automobilů a kde lze ještě tuto zeleň ochránit, na části pozemku je vymezena návrhová plocha PX – veřejná prostranství jiná. Závazná část územního plánu stanovuje tyto podmínky pro využití plochy PX:

Hlavní využití – plochy veřejně přístupné bez omezení, zajišťující zejména prostupnost územím s dominantním zastoupením zpevněných ploch (návsi, ulice, chodníky, místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty).

Přípustné využití – účelové komunikace; parkové úpravy, mobiliář (přístřešky, altány, kapličky, drobné sakrální stavby apod.) a vodní prvky; venkovní sportoviště a dětské hřiště; doprovodné stavby občanského vybavení veřejného či komerčního charakteru; drobné krajinné prvky (vegetační doprovody komunikací); parkoviště a manipulační plochy (točny); autobusové zastávky; nezbytná dopravní a technická infrastruktura; vedení a zařízení technické infrastruktury.

Nepřípustné využití – stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

Z výše uvedeného je zřejmé, že v předmětné lokalitě nedochází oproti stávajícímu využití území v návrhu nového územního plánu ke změně, která by mohla vyvolat zhoršení podmínek, narušení charakteru či estetického vzhledu této lokality. Současně oproti platnému územnímu plánu nedochází k dalšímu záboru zeleně. Částečně bylo změněno pouze prostorové uspořádání dotčeného pozemku, který je již historicky k parkování vozidel užíván.

Plocha Z.51 je v návrhu nového územního plánu vymezena na pozemku p.č. 16/1 a části pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína jako plocha PX – veřejná prostranství jiná. Zbývající část pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je ponechána v ploše MU.p – smíšené nezastavěné území – přírodní priority.

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice jsou v předmětné lokalitě vymezeny plochy J 18 – plocha pro vybavenost a služby, na části pozemků p.č. 16/1 a 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína a plocha J18a – plocha ochranné zeleně na části pozemků p.č. 16/1 a 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína.

Ani v tomto případě se tak nejedná o nový záměr v území, ani o záměr, který by zásadním způsobem narušil charakter a estetický vzhled obce; rovnováhu mezi rozvojem a zachováním zelených ploch a původního rázu krajiny. Nadto ÚP stanovuje pro zmírnění případných negativních projevů nového parkoviště pro plochu Z.51 specifickou podmínku spočívající v realizaci doprovodné výsadby (krajinařské úpravy) pro vhodné začlenění plochy do okolní krajiny (bod F105). Tato podmínka má primárně plnit estetickou funkci, aby byl minimalizován vizuální dopad parkoviště do okolního prostředí, působilo příjemně a nebylo rušivým prvkem.

Doprovodná výsadba nejen esteticky vylepšuje parkoviště, ale má i funkční a ekologický význam (např. ochrana před hlukem, absorpce splodin).

Využitelnost a velikost ploch vymezených v platné ÚPD a novém územním plánu je obdobná, změnilo se pouze jejich prostorové uspořádání.

Vzhledem k poloze obce, jejíž území spadá do zvláště chráněného území Národního parku České Švýcarsko a do Chráněné krajinné oblasti Labské pískovce je dán i její převážně rekreační charakter. To na jedné straně zajišťuje např. ekonomickou prosperitu obce, či hodnotu nemovitostí v obci, na druhou stranu to přináší především v letních měsících enormní dopravní zátěž.

Návrh územního plánu vytváří podmínky převážně pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech, rekreační využití území stabilizuje. Zároveň řeší problém s nedostatkem parkovacích a odstavných ploch, neboť kvalita podmínek pro život obyvatel je závislá na zajištění adekvátní dostupnosti a prostupnosti území.

V souladu s požadavky Zadání na řešení problematiky nedostatku parkovacích míst a v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny návrh územního plánu respektuje a zohledňuje stávající plochy a zařízení sloužící pro vyhrazené parkování vozidel obyvatel obce a veřejné parkování návštěvníků obce.

Především pro jednodenní návštěvníky obce v letní sezóně navrhuje územní plán systém záchytných parkovišť (v Jetřichovicích plocha P.38a).

Obec předpokládá že tento systém požadavku na parkování v obytné zástavbě odlehčí.

Námítka č. 31

David Štrejl, Jetřichovice 125, 407 16 ze dne 12.8.2024

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením §52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu/změně územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitku:

Nesouhlasím se změnou způsobu využití dotčených ploch.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

Na těchto plochách (P.12, Z.51) se v aktuálním územním plánu nachází plochy ZS. Návrh upravuje tyto plochy na PX – veřejná prostranství jiná. Navrhovaná úprava se dotýká mého pozemku tak, že stojí na jediné příjezdové cestě k výše zmiňovaným pozemkům.

Jsem trvale žijící občan v rodinném domě, který se nachází na jediné příjezdové cestě k pozemkům, které mají být upraveny na plochy PX.

Zvýšený provoz spojený s touto změnou může výrazně narušit klid, bezpečnost a soukromí v okolí mého domu. Tyto změny povedou ke zvýšení dopravní zátěže, což může způsobit nárůst prašnosti a hluku v oblasti. Zvýšený příval turistů naruší klid obce, bezpečnost a čistotu okolí. Úpravou těchto ploch dojde k poklesu zeleně, zvýšení teploty a zničení přirozeně vzniklé biodiverzity.

Návrh územního plánu se dotýká mého pozemku, který mi výrazně a negativně ovlivní kvalitužití, cenu nemovitosti, bezpečnost mé rodiny a celkový komfort rodinného bydlení.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice je pozemek p.č. 17/2 v k.ú. Jetřichovice u Děčína veden z části jako součást stávající plochy trvalých travních porostů, část jako stávající ostatní plocha, využitelná jako veřejné prostranství, na části je navržena plocha parkoviště určená pro veřejně prospěšnou stavbu DJ5 – parkoviště o kapacitě 30 stání.

Návrh nového územního plánu vymezuje v předmětné lokalitě na části pozemku p.č. 17/12 v k.ú. Jetřichovice u Děčína stabilizovanou plochu ZS – zeleně sídelní ostatní, a to v místě,

kde ještě v tuto chvíli nedochází k parkování automobilů a kde lze ještě tuto zeleň ochránit, na části pozemku je vymezena návrhová plocha PX – veřejná prostranství jiná. Závazná část územního plánu stanovuje tyto podmínky pro využití plochy PX:

Hlavní využití – plochy veřejně přístupné bez omezení, zajišťující zejména prostupnost územím s dominantním zastoupením zpevněných ploch (návsi, ulice, chodníky, místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty).

Přípustné využití – účelové komunikace; parkové úpravy, mobiliář (přístřešky, altány, kapličky, drobné sakrální stavby apod.) a vodní prvky; venkovní sportoviště a dětské hřiště; doprovodné stavby občanského vybavení veřejného či komerčního charakteru; drobné krajinné prvky (vegetační doprovody komunikací); parkoviště a manipulační plochy (točny); autobusové zastávky; nezbytná dopravní a technická infrastruktura; vedení a zařízení technické infrastruktury.

Nepřípustné využití – stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

Z výše uvedeného je zřejmé, že v předmětné lokalitě nedochází oproti stávajícímu využití území v návrhu nového územního plánu ke změně, která by mohla vyvolat zhoršení podmínek, narušení charakteru či estetického vzhledu této lokality. Současně oproti platnému územnímu plánu nedochází k dalšímu záboru zeleně. Částečně bylo změněno pouze prostorové uspořádání dotčeného pozemku, který je již historicky k parkování vozidel užíván.

Plocha Z.51 je v návrhu nového územního plánu vymezena na pozemku p.č. 16/1 a části pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína jako plocha PX – veřejná prostranství jiná. Zbývající část pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je ponechána v ploše MU.p – smíšené nezastavěné území – přírodní priority.

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice jsou v předmětné lokalitě vymezeny plochy J 18 – plocha pro vybavenost a služby, na části pozemků p.č. 16/1 a 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína a plocha J18a – plocha ochranné zeleně na části pozemků p.č. 16/1 a 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína.

Ani v tomto případě se tak nejedná o nový záměr v území, ani o záměr, který by zásadním způsobem narušil charakter a estetický vzhled obce; rovnováhu mezi rozvojem a zachováním zelených ploch a původního rázu krajiny. Nadto ÚP stanovuje pro zmírnění případných negativních projevů nového parkoviště pro plochu Z.51 specifickou podmínku spočívající v realizaci doprovodné výsadby (krajinařské úpravy) pro vhodné začlenění plochy do okolní krajiny (bod F105). Tato podmínka má primárně plnit estetickou funkci, aby byl minimalizován vizuální dopad parkoviště do okolního prostředí, působilo příjemně a nebylo rušivým prvkem. Doprovodná výsadba nejen esteticky vylepšuje parkoviště, ale má i funkční a ekologický význam (např. ochrana před hlukem, absorpce splodin).

Využitelnost a velikost ploch vymezených v platné ÚPD a novém územním plánu je obdobná, změnilo se pouze jejich prostorové uspořádání.

Vzhledem k poloze obce, jejíž území spadá do zvláště chráněného území Národního parku České Švýcarsko a do Chráněné krajinné oblasti Labské pískovce je dán i její převážně rekreační charakter. To na jedné straně zajišťuje např. ekonomickou prosperitu obce, či hodnotu nemovitostí v obci, na druhou stranu to přináší především v letních měsících enormní dopravní zátěž.

Návrh územního plánu vytváří podmínky převážně pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech, rekreační využití území stabilizuje. Zároveň řeší problém s nedostatkem parkovacích a odstavných ploch, neboť kvalita podmínek pro život obyvatel je závislá na zajištění adekvátní dostupnosti a prostupnosti území.

V souladu s požadavky Zadání na řešení problematiky nedostatku parkovacích míst a v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny návrh územního plánu respektuje a zohledňuje stávající plochy a zařízení sloužící pro vyhrazené parkování vozidel obyvatel obce a veřejné parkování návštěvníků obce.

Především pro jednodenní návštěvníky obce v letní sezóně navrhuje územní plán systém zachytných parkovišť (v Jetřichovicích plocha P.38a).

Obec předpokládá že tento systém požadavku na parkování v obytné zástavbě odlehčí.

Námítka č. 32

Ing. Ivan Svoboda, Ing. Saša Svobodová, K lipám 294/24, Střížkov, 19000 Praha 9 ze dne 12.8.2024

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením §52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu/změně územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitku:

Nesouhlasím se změnou způsobu využití dotčených ploch.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

Na těchto plochách (P.12, Z.51) se v aktuálním územním plánu nachází plochy ZS. Návrh upravuje tyto plochy na PX – veřejná prostranství jiná. Navrhovaná úprava se dotýká mého pozemku tak, že stojí na jediné příjezdové cestě k výše zmiňovaným pozemkům.

Navrhovaná úprava se dotýká našeho pozemku tak, že se zvýší doprava v bezprostředním okolí našeho domu. Tato skutečnost mi naruší soukromí, ztíží příjezd a odjezd z domu a také se zvýší velmi výrazně hluk a prašnost v okolí našeho pozemku.

Zvýšený provoz spojený s touto změnou může výrazně narušit klid, bezpečnost a soukromí v okolí našeho domu.

Tyto změny povedou ke zvýšení dopravní zátěže. Zvýšený příval turistů naruší klid obce, bezpečnost a čistotu okolí. Úpravou těchto ploch dojde k poklesu zeleně, zvýšení teploty a zničení přirozeně vzniklé biodiverzity. Tato změna nám také může negativně ovlivnit cenu nemovitosti a bezpečnost naší rodiny, vzhledem k nárůstu dopravy, ať už jednodenními turisty s automobily nebo dopravou se stavebním materiálem k potenciální zástavbě ploch.

Návrh územního plánu nám výrazně a negativně ovlivní kvalitu žití, celkový komfort a klid rodinného bydlení na vsi.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice je pozemek p.č. 17/2 v k.ú. Jetřichovice u Děčína veden z části jako součást stávající plochy trvalých travních porostů, část jako stávající ostatní plocha, využitelná jako veřejné prostranství, na části je navržena plocha parkoviště určená pro veřejně prospěšnou stavbu DJ5 – parkoviště o kapacitě 30 stání.

Návrh nového územního plánu vymezuje v předmětné lokalitě na části pozemku p.č. 17/12 v k.ú. Jetřichovice u Děčína stabilizovanou plochu ZS – zeleně sídelní ostatní, a to v místě,

kde ještě v tuto chvíli nedochází k parkování automobilů a kde lze ještě tuto zeleň ochránit, na části pozemku je vymezena návrhová plocha PX – veřejná prostranství jiná. Závazná část územního plánu stanovuje tyto podmínky pro využití plochy PX:

Hlavní využití – plochy veřejně přístupné bez omezení, zajišťující zejména prostupnost územím s dominantním zastoupením zpevněných ploch (návsi, ulice, chodníky, místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty).

Přípustné využití – účelové komunikace; parkové úpravy, mobiliář (přístřešky, altány, kapličky, drobné sakrální stavby apod.) a vodní prvky; venkovní sportoviště a dětské hřiště; doprovodné stavby občanského vybavení veřejného či komerčního charakteru; drobné krajinné prvky (vegetační doprovody komunikací); parkoviště a manipulační plochy (točny); autobusové zastávky; nezbytná dopravní a technická infrastruktura; vedení a zařízení technické infrastruktury.

Nepřípustné využití – stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

Z výše uvedeného je zřejmé, že v předmětné lokalitě nedochází oproti stávajícímu využití území v návrhu nového územního plánu ke změně, která by mohla vyvolat zhoršení podmínek, narušení charakteru či estetického vzhledu této lokality. Současně oproti platnému územnímu plánu nedochází k dalšímu záboru zeleně. Částečně bylo změněno pouze prostorové uspořádání dotčeného pozemku, který je již historicky k parkování vozidel užíván.

Plocha Z.51 je v návrhu nového územního plánu vymezena na pozemku p.č. 16/1 a části pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína jako plocha PX – veřejná prostranství jiná. Zbývající část pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je ponechána v ploše MU.p – smíšené nezastavěné území – přírodní priority.

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice jsou v předmětné lokalitě vymezeny plochy J 18 – plocha pro vybavenost a služby, na části pozemků p.č. 16/1 a 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína a plocha J18a – plocha ochranné zeleně na části pozemků p.č. 16/1 a 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína.

Ani v tomto případě se tak nejedná o nový záměr v území, ani o záměr, který by zásadním způsobem narušil charakter a estetický vzhled obce; rovnováhu mezi rozvojem a zachováním zelených ploch a původního rázu krajiny. Nadto ÚP stanovuje pro zmírnění případných negativních projevů nového parkoviště pro plochu Z.51 specifickou podmínku spočívající v realizaci doprovodné výsadby (krajinařské úpravy) pro vhodné začlenění plochy do okolní krajiny (bod F105). Tato podmínka má primárně plnit estetickou funkci, aby byl minimalizován vizuální dopad parkoviště do okolního prostředí, působilo příjemně a nebylo rušivým prvkem. Doprovodná výsadba nejen esteticky vylepšuje parkoviště, ale má i funkční a ekologický význam (např. ochrana před hlukem, absorpce splodin).

Využitelnost a velikost ploch vymezených v platné ÚPD a novém územním plánu je obdobná, změnilo se pouze jejich prostorové uspořádání.

Vzhledem k poloze obce, jejíž území spadá do zvláště chráněného území Národního parku České Švýcarsko a do Chráněné krajinné oblasti Labské pískovce je dán i její převážně rekreační charakter. To na jedné straně zajišťuje např. ekonomickou prosperitu obce, či hodnotu nemovitostí v obci, na druhou stranu to přináší především v letních měsících enormní dopravní zátěž.

Návrh územního plánu vytváří podmínky převážně pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech, rekreační využití území stabilizuje. Zároveň řeší problém s nedostatkem parkovacích a odstavných ploch, neboť kvalita podmínek pro život obyvatel je závislá na zajištění adekvátní dostupnosti a prostupnosti území.

V souladu s požadavky Zadání na řešení problematiky nedostatku parkovacích míst a v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny návrh územního plánu respektuje a zohledňuje stávající plochy a zařízení sloužící pro vyhrazené parkování vozidel obyvatel obce a veřejné parkování návštěvníků obce.

Především pro jednodenní návštěvníky obce v letní sezóně navrhuje územní plán systém zachytných parkovišť (v Jetřichovicích plocha P.38a).

Obec předpokládá že tento systém požadavku na parkování v obytné zástavbě odlehčí.

Námítka č. 33

Elena Krenke, Na Královce 508/3, Vršovice, 101 00 Praha 10 ze dne 12.8.2024 – podáno tentýž den dvakrát

k.ú. Rynartice

Dne 21.02.2016 mnou byl podán návrh na změnu Územního plánu obce Jetřichovice, a konkrétně na převod pozemků parc.č. 282 a parc.č. 269/4 do zóny obytné zástavby s možností výstavby dvou rodinných domů. Dne 13.6.2017 OÚ Jetřichovice mne požádal o doplnění žádosti ve smyslu označení na snímku pozemkové mapy části pozemku určeného k záboru, což jsem učinila dne 18.10.2017 a zaslala jsem návrh s vyznačením plánované výstavby a vyčíslením velikosti záboru na základě studie, vytvořené Ing. arch. Vlastimilem Stránským, Architektonická kancelář Děčín. Dne 1.9. 2020 společnost Haskoning DHV Czech republic, spol. s r.o. mi potvrdila, že tento požadavek byl přijat ke zpracování. Dne 22.listopadu 2023 po zveřejnění návrhu územního plánu jsem podala připomínky, které byly zapracovány ve změně č. 20, kde plocha vymezena jako BV (Z.41) byla mírně rozšířená. Toto rozšíření považuji za nedostatečné, a to z následujících důvodů:

1. Jednáme s obcí Jetřichovice o využití parcely č. 269/4 k průjezdu do dalších parcel, a tak bychom chtěli stavbu o něco vzdálit od této parcely.
2. Dle názoru Správy NP ČŠ umístění dvou domů na parcele č. 282, jak bylo původně navrženo, není zcela vhodné a z tohoto důvodu uvažujeme o možnosti případné změny orientace jednoho domu a jeho nepatrného odsunutí od silnice.

Tímto žádám, aby zóna „Bydlení venkovské (BV)“ na pozemku parc.č. 282 v k.ú. Rynartice byla v návrhu Územního plánu Jetřichovice nepatrně rozšířená dle přiloženého plánu.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě vyhodnocení výsledků společného jednání a v souladu s výsledky dohodovacích řízení bylo v upraveném návrhu územního plánu provedeno rozšíření plochy Z.41 BV v k.ú. Rynartice. Provedené rozšíření plochy tak poskytuje dostatečný prostor jak pro dodržení požadavku na zachování vzrostlé zeleně v této ploše, tak na umístění 1 rodinného domu v ploše, při zachování stanovené koncepce rozvoje sídla.

Námítka č. 34

Jan Hejra, Antala Staška 1719, 415 01 Teplice ze dne 12.8.2024

Řešení:

Námítka stejného znění byla podána 8.8.2024 a je vyhodnocena jako Námítka č. 8

Námítka č. 35

Jan Hejra, Antala Staška 1719, 415 01 Teplice ze dne 12.8.2024

Řešení:

Námítka stejného znění byla podána 8.8.2024 a je vyhodnocena jako Námítka č. 9

Námítka č. 36

Antonín Štrejl, Rynartice 40, 405 02 Jetřichovice a Anna Štrejlová, Vysoká Lípa 119, 405 02 Jetřichovice ze dne 12.8.2024

II. námítka proti ÚP po veřejném projednání 5.8.2024 v Jetřichovicích

Námítky proti návrhu územního plánu obce Jetřichovice ze 6/24

Jsem vlastníkem nemovitosti /zemědělská stavba 7 x 10 m, 5,5 m vysoká/ na pozemku parc.č. 93/2 v katastrálním území Rynartice v obci Jetřichovice. Zmíněné nemovitosti využívám k hospodářské činnosti.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:

1. Zamítnutí změny užívání plochy pastevního areálu na plochy pro bydlení

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

Na pozemku č. 93/2 jsem měl v úmyslu postavit rodinný dům vzhledem odpovídající rázu krajiny.

Na popud NPČŠ byl náš pozemek z ÚP vyřazen.

Jsme zde trvale žijící, máme zatravněnou plochu /pastevní areál/ jako jiní, kteří tady ani nežijí, a nikdy nežili a stavbu jim povolili !

Proč rozhoduje NPČŠ a ne OÚ Jetřichovice.

Beru to jako podjatost vůči nám zde žijícím, chováme domácí zvířata – kozy, ovečky, králíky apod.

Celé staletí se tady pásly krávy, sušilo se seno a hospodařilo se na polích.

Stodolu 10 x 7 m 5,5 m vysokou, podzemní nádrž na vodu a oplocení celé zahrady nám povolili a malý rodinný domek nám nepovolí.

Důvod námitky: Zamítnutí stavby RD

Žádáme o stavbu malého rodinného domu.

Na našem pozemku 93/2 je již postavena zemědělská stavba /stodola/ 10 x 7 m na západní části pozemku /příloha/.

Kolem pozemku vede schválený pastevecký plot ve výšce 1,5 m.

Okolo pozemku vede asfaltová komunikace, vodovod, elektrický proud 230/360 V je již zaveden.

Do 50 m jsou 3 obytné domy a 3 rekreační domy /příloha/.

Jsme zde trvale žijící – manželka se tady narodila a já jsem tady 50 let. Naše děti i vnoučata zde také žijí. Děti i vnoučata odtud utíkají, protože nemají kde bydlet.

Rodinný dům chceme stavět u stodoly v západní části pozemku.

Řešení:

Obsahově shodná námitka byla podána 23.7.2024 a je vyhodnocena jako Námitka č. 1

Námitka č. 37

David Radvan, Ludvíkovice 352, 407 13 Ludvíkovice ze dne 12.8.2024 – oprava již podané námitky

Námitky proti návrhu územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024

Jsem vlastníkem stavby pro individuální rekreaci č.e. 73 na st.p.č. 189 v k.ú. Všemily, obec Jetřichovice. Dále jsem vlastníkem p.p.č. 819/2, p.p.č. 1113 a st.p.č. 251 vše v katastrálním území Všemily v obci Jetřichovice. Zmíněné nemovitosti využívám k individuální rekreaci.

Jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024 podávám tímto, dle § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, v platném znění, proti návrhu územního plánu obce Jetřichovice ze dne 5.8.2024 následující námitky:

- 1 Nesouhlasím s redukcí plochy určené pro individuální rekreaci z cca 300 m² na cca 150 m².

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

Redukce plochy určené pro individuální rekreaci je navrhována takovým způsobem, že již existující a zkolaudované stavby budou v rozporu s novým územním plánem, kdy kombinací s prostorovou regulací vznikne nově zastavitelná plocha pouze cca 30 m²,

přičemž současná zastavěná plocha je cca 80 m². Tím bude zasaženo nepřiměřeným způsobem do mých vlastnických práva k významné redukci hodnoty majetku. Současné užívání staveb sice není nijak omezeno, ale na nakládání s majetkem má již značné dopady. V případě nevratného poškození staveb, třeba následkem požáru (viz. požár v roce 2022), nebude možné je nahradit objekty novými ve stejném rozsahu. Stávající stavba č.e. 73 je postavena v souladu s dnes již neplatnou legislativou a v případě obnovy stavby by nevyhovovala především normě obytné a požadavkům na energetickou náročnost staveb. Aplikace těchto norem na případnou obnovu stavby by vedla nezbytně k změně výškových poměrů stavby a tím by došlo k porušení podmínky F 15 kap F.2.1. nového územního plánu. Dopady na stavbu doplňkovou bez č.p. jsou v omezení nakládání se stavbou. Zatímco dnes je možné v případě potřeby změnit způsob užívání stavby, v navrhovaném územním plánu již tato možnost není. Pokud je cílem nově zřízených regulací zamezit další výstavbě, je plně dostačující nově zavedená prostorová regulace omezující velikost zastavitelné plochy na 20 %, kdy současná zastavěnost dosahuje 27% ze zastavitelné plochy a tudíž již neumožňuje další rozšiřování stávajících ani zřizování nových staveb. Proto je redukce plochy určené k individuální rekreaci nadbytečným a nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Navrhuji zachování plochy RI v současném rozsahu, tj. vymezeném krajními body parcely 189 a 1113 včetně mezilehlé části parcely 819/2 a vložené parcely 251. Zvláště pak za situace, kdy je redukcí pozemků poškozen pouze můj majetek a ostatní plochy určené pro individuální rekreaci ve Slunečném údolí jsou ponechány beze změny, nebo naopak dokonce i rozšiřovány.

Řešení:

Oprava námítky spočívá pouze ve změně adresy podatele, věcně je námitka shodná a byla vyhodnocena jako námitka č. 13.

Námitka č. 38

Jiří Hejda, Novoveská 1470/62, 400 03 Ústí nad Labem ze dne 12.8.2024

Vznáším tímto námitku proti změně funkčního využití ploch v katastru obce Rynartice – parcelní číslo 379/1 a 379/2. V platném územním plánu je tato plocha označena jako ZX (zeleň jiná), ale zároveň byla označena jako RI (území pro sport). Bez nároku na energie. Dle platného ÚP bylo myšleno, že území pro sport bude pro místní chalupáře, ne pro užití veřejností. V návrhu nového ÚP je tato plocha označena jako OS (občanské vybavení – sport) P.50, s typem zástavby areálová.

Navrhuji ponechat plochu parc.č. 379/1 a 379/2 jako ZX bez nároku na energie tak, jak to je ve stávajícím platném ÚP.

Odůvodnění:

Tato plocha (P.50) se nachází uprostřed klidové rekreační oblasti a je obklopena zástavbou. Případné stavby (budovy) naruší krajinný ráz, komfort rekreace, migraci zvířat, bude zde vyšší pohyb osob a vozidel. V neposlední řadě značně klesnou ceny stávajících nemovitostí.

Toto je jistě proti veřejnému a obecnímu zájmu.

Námitku podává majitel sousední nemovitosti a přilehlých pozemků.

Řešení:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P.50 OS – občanské vybavení – sport vymezená na pozemcích p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice byla převzata z platného územního plánu obce, v němž je toto území v Rynarticích již vymezeno jako sportovní plocha (plocha R1), na základě připomínky vlastníka pozemku, uplatněné ke společnému jednání o návrhu územního plánu, která byla na základě vyhodnocení výsledků společného jednání částečně zohledněna. Nejedná se tak o nový záměr v území ani o záměr, kterým by docházelo ke změně nastavené koncepce rozvoje obce stanovené v platné ÚPD.

Z pohledu přípustného využití předmětné plochy je rámcově zachována kontinuita mezi planou ÚPD obce a novým ÚP. Výraznější změna byla provedena pouze v případě využití pro ubytování. Vzhledem k nejednoznačnému výkladu možné využitelnosti této plochy stanovené v platné ÚPD obce a vzhledem ke koncepci rozvoje obce stanovené jak v platné ÚPD obce, tak v návrhu nového ÚP, jsou v novém ÚP jako nepřipustné využití ploch OS výslovně uvedeny stavby pro ubytování. Obec tak jednoznačně deklaruje snahu zachovat sportovní funkci plochy, jak bylo od počátku jejího vymezení v platné ÚPD obce zamýšleno, a naopak se snaží předejít nežádoucímu využití spočívajícímu např. ve vzniku ubytovacího zařízení.

V rámci veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu uplatnily k vymezení plochy P.50 OS souhlasná stanoviska všechny dotčené orgány, včetně orgánu ochrany přírody a krajiny. Ten ve svém stanovisku konstatuje, že vymezení plochy P.50 OS není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Současně v rámci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovaného k návrhu nového ÚP nebyly v případě plochy P.50 identifikovány vlivy, které by její vymezení vylučovaly.

Námítka č. 39

Martin Šťastný, Všemily 43 a Květa Šťastná, Nerudova 234/6, Děčín ze dne 12.8.2024

Námítka podaná k určení druhu pozemku č. 514, k.ú. Všemily. Pozemek je v návrhu územního plánu rozdělen na dva druhy způsobu využití, a to z části BV a z části MU.p.

Žádám, aby pozemek č. 514 byl veden celý jako BV, a to z důvodů uvedených níže.

Navrhovaná změna územního plánu v části pozemku neodpovídá faktickému využití celého pozemku, které odpovídá v převážné části kategorii BV. V aktuálně připravované změně územního plánu není rozštěpený režim pro pozemek parc.č. nijak relevantně zdůvodněn a nejedná se ani o změnu nutnou, tím spíše, že na uvedeném pozemku dochází k neodůvodněné koexistenci dvou územních režimů pozemku (BV a MU.p). Není zde zdůvodněn konkrétní průběh hranice dvou kategorií území v rámci jedné pozemkové parcely a z jakého důvodu je pro část pozemku navrhována jiná kategorie využití než pro část druhou převažující (tedy kategorie BV, která je umocněna vydaným stavebním povolením).

Stěžovatelé upozorňují, že ze strany pořizovatelů územního plánu by nemělo docházet k štěpení režimu pozemku a případné negativní dopady rozštěpení kategorie využití pozemku dle změny územního plánu by měly být vlastníkovi takového pozemku či jeho části řádně vypořádány. Zdůvodnění navrhované změny ve vztahu k pozemku parc.č. 514 není zdůvodněno nijak a není zdůvodněna ani nutnost takové změny (ve vztahu k smyslu a účelu územního plánování pro dané katastrální území). Fakticky tak dochází k následujícímu

Odůvodnění:

- změna nijak nereflektuje současné využití dotčeného pozemku a vydané stavební povolení, ani možnosti jeho účelného využití budoucího s ohledem na probíhající stavbu a přítomný samostatný sklep
- nejsou vytvářeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj pozemku, když není zohledněna potřeba možného umístování běžných staveb navazujících na aktuálně prováděnou výstavbu (zamýšlený altán)
- změnou jsou popřeny soukromé zájmy a potřeby vlastníků pozemku, je zcela zásadní rozdíl mezi užitím pozemku v režimu BV – bydlení venkovské (stávající režim celého pozemku) a MU.p – smíšené nezastavěné území, přírodní priority. Jedná se o zcela nekompatibilní způsoby využití území, kdy hlavní využití území v rámci územního režimu BV je „bydlení vesnického charakteru – rodinné domy se zahradami a nezbytným zázemím, stávající stavby pro rodinnou rekreaci“ a tomu odpovídajícím přípustným využitím a podmíněně přípustným využitím, zatímco MU.p s hlavním využitím „zemědělsky využívané kultury (zpravidla extenzivně) především na plochách zemědělského půdního fondu zahrnující zejména louky a pastviny se zastoupením stromových, keřových a bylinných porostů přírodního charakteru s funkcí zvýšení ekologické stability a biologické diverzity krajiny, zajištění protierozní ochrany a tvorby krajinné kompozice“ představuje i ve spojení s přípustným a podmíněně přípustným využitím zcela nekompatibilní územní režim
- je opomíjen jak stávající převažující charakter dotčeného pozemku (stávající stav převážné části pozemku, na které je nyní probíhající výstavba, nutnost zachování stávajícího oplocení, využívání pozemku jako celku)
- přijaté řešení je pro pozemek parc.č. 514 nevhodné a nekonceptní
- přijaté opatření je pro pozemek parc.č. 514 nesystémové, neúčelné a neopodstatněné, je restriktivní (problematické užívání pozemku, kterým prochází hranice dvou území se značně rozdílným režimem využití dle navrhované změny územního plánu)
- územní plán vychází pouze z pohledu teoretického stavu, ale nezohledňuje další hlediska a konkrétní okolnosti, zejména dosavadní stav.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Způsob řešení předmětné lokality je v souladu s platnými právními předpisy.

Pozemková parcela p.č. 538/1 v k.ú. Všemily nikdy nebyla součástí zastavěného území. Nebyla součástí intravilánu (zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí), ani součástí současně zastavěného území obce, vyznačeného v platném územním plánu obce Jetřichovice.

Stávající vlastníci původního pozemku p.č. 538/1 v k.ú. Všemily nabyli vlastnictví k tomuto pozemku 29.5.2023. Následně byla z předmětného pozemku oddělena část, která byla sloučena s pozemkem p.č. 514 v k.ú. Všemily. (v KN provedeno 8.11.2023). Sloučením pozemku v zastavěném území s částí pozemku mimo zastavěné území tak vznikl rozpor s platným územním plánem, neboť samotným přisloučením pozemku se nemění jeho zařazení v ploše vymezené v ÚPD. Tato část původního pozemku p.č. 538/1 v k.ú. Všemily zůstala součástí nezastavěného území. Štěpení režimu pozemků tak nebylo způsobeno pořizovatelem, ale neopodstatněným sloučením těchto pozemků.

Žádost o provedení změny v území v pořizovaném územním plánu nebyla vlastníky pozemku uplatněna a nebyla proto v procesu pořizování nového územního plánu prověřována. V době provedení sloučení již byl návrh nového územního plánu po společném jednání.

Tvrzení, že návrh územního plánu nijak nereflexuje současné využití dotčeného pozemku s argumentací platným rozhodnutím stavebního úřadu v České Kamenici, je liché.

Tímto rozhodnutím bylo vydáno společné povolení záměru obsahujícího dřevěný přístřešek pro zahradní nářadí a letní posezení na pozemku p.č. 514 v k.ú. Všemily.

V době vydání rozhodnutí (Č.j.: SÚ – 10573/23-La-866/2023 ze dne 13.9.2023) v souladu s ověřenou koordinační situací se jednalo o původní, nezvětšený pozemek p.č. 514 v k.ú. Všemily. Umístění stavby bylo povoleno 2 m od hranice sousedního pozemku p.č. 201/2 a 201/1 a od pozemku p.č. 538/1 1,3 m. Žádné oplocení není v koordinační situaci vyznačeno.

Záměr je tak v souladu s platným územním plánem obce Jetřichovice, tak s návrhem nového územního plánu umístěn do zastavěného území.

Samotný úkon koupě pozemku a následné sloučení jeho části s jiným pozemkem (úkon proveden bez závazného stanoviska úřadu územního plánování) nezakládá nárok na zařazení této části pozemku do zastavěného území obce.

Námítka č. 40

Mgr. Sabina Práglová, Horní 30, 417 04 Hrob ze dne 12.8.2024

Vznáším námitku proti návrhu nového územního plánu, aby byl pozemek v obci Rynartice číslo: 379/1 a 379/2 změněn ze ZX na OS. Majitel pozemku zřejmě požádal o tuto změnu v novém územním plánu s úmyslem stavět na tomto pozemku označeném jako P.50 stavby pro rekreační využití. Toto je proti obecnímu a veřejnému zájmu. Trvám na tom, aby i nadále byl pozemek zařazen jako pozemek ZX, jak bylo v původním územním plánu.

- 1) Infrastruktura je nedostatečná
- 2) Případné stavby, které majitel pozemku navrhoval, by narušily ráz krajiny
- 3) Hluk z rekreačního zařízení, migrace návštěvníků

Námitku podává majitelka sousední nemovitosti.

Řešení:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P.50 OS – občanské vybavení – sport vymezená na pozemcích p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice byla převzata z platného územního plánu obce, v němž je toto území v Rynarticích již vymezeno jako sportovní plocha (plocha R1), na základě připomínky vlastníka pozemku, uplatněné ke společnému jednání o návrhu územního plánu, která byla na základě vyhodnocení výsledků společného jednání částečně zohledněna. Nejedná se tak o nový záměr v území ani o záměr, kterým by docházelo ke změně nastavené koncepce rozvoje obce stanovené v platné ÚPD.

Z pohledu přípustného využití předmětné plochy je rámcově zachována kontinuita mezi planou ÚPD obce a novým ÚP. Výraznější změna byla provedena pouze v případě využití pro

ubytování. Vzhledem k nejednoznačnému výkladu možné využitelnosti této plochy stanovené v platné ÚPD obce a vzhledem ke koncepci rozvoje obce stanovené jak v platné ÚPD obce, tak v návrhu nového ÚP, jsou v novém ÚP jako nepřipustné využití ploch OS výslovně uvedeny stavby pro ubytování. Obec tak jednoznačně deklaruje snahu zachovat sportovní funkci plochy, jak bylo od počátku jejího vymezení v platné ÚPD obce zamýšleno, a naopak se snaží předejít nežádoucímu využití spočívajícímu např. ve vzniku ubytovacího zařízení.

V rámci veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu uplatnily k vymezení plochy P.50 OS souhlasná stanoviska všechny dotčené orgány, včetně orgánu ochrany přírody a krajiny. Ten ve svém stanovisku konstatuje, že vymezení plochy P.50 OS není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Současně v rámci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovaného k návrhu nového ÚP nebyly v případě plochy P.50 identifikovány vlivy, které by její vymezení vylučovaly.

Námítka č. 41

Barbora Nováková, Rynartice 18, 405 02 Jetřichovice ze dne 12.8.2024

Vznáším tímto námitku proti změně funkčního využití ploch v katastru obce Rynartice – parcelní číslo 379/1 a 379/2. V platném územním plánu je tato plocha označena jako ZX (zeleň jiná), ale zároveň byla označena jako R1 (území pro sport). V návrhu nového ÚP je tato plocha označena jako OS (občanské vybavení – sport) P.50, s typem zástavby AREÁLOVÁ.

Odůvodnění:

Tato plocha (P.50) se nachází uprostřed klidové rekreační oblasti a je obklopena zástavbou. Nový majitel má v zámyslu na tuto plochu umístit soubor staveb (AREÁL), čímž se naruší jednak krajinný ráz, sociální interakce se sousedy, klid, komfort bydlení, migrace zvířat, bude tu vyšší pohyb osob, pokles ceny nemovitosti, zhuštění zástavby. Toto vše je jistě proti veřejnému a obecnímu zájmu.

Navrhuji tedy ponechat plochu parc.č. 379/1 a 379/2 jako ZX, popřípadě změnit na ZS – (kde lze postavit venkovní hřiště – tak to bylo ve stávajícím ÚP myšleno).

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P.50 OS – občanské vybavení – sport vymezená na pozemcích p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice byla převzata z platného územního plánu obce, v němž je toto území v Rynarticích již vymezeno jako sportovní plocha (plocha R1), na základě připomínky vlastníka pozemku, uplatněné ke společnému jednání o návrhu územního plánu, která byla na základě vyhodnocení výsledků společného jednání částečně zohledněna. Nejedná se tak o nový záměr v území ani o záměr, kterým by docházelo ke změně nastavené koncepce rozvoje obce stanovené v platné ÚPD.

Z pohledu přípustného využití předmětné plochy je rámcově zachována kontinuita mezi planou ÚPD obce a novým ÚP. Výraznější změna byla provedena pouze v případě využití pro ubytování. Vzhledem k nejednoznačnému výkladu možné využitelnosti této plochy stanovené v platné ÚPD obce a vzhledem ke koncepci rozvoje obce stanovené jak v platné ÚPD obce, tak v návrhu nového ÚP, jsou v novém ÚP jako nepřipustné využití ploch OS výslovně uvedeny stavby pro ubytování. Obec tak jednoznačně deklaruje snahu zachovat sportovní funkci

plochy, jak bylo od počátku jejího vymezení v platné ÚPD obce zamýšleno, a naopak se snaží předejít nežádoucímu využití spočívajícímu např. ve vzniku ubytovacího zařízení.

V rámci veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu uplatnily k vymezení plochy P.50 OS souhlasná stanoviska všechny dotčené orgány, včetně orgánu ochrany přírody a krajiny. Ten ve svém stanovisku konstatuje, že vymezení plochy P.50 OS není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Současně v rámci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovaného k návrhu nového ÚP nebyly v případě plochy P.50 identifikovány vlivy, které by její vymezení vylučovaly.

Námítka č. 42

AMCORA Real Estate s.r.o., Hybernská 1012/30, Nové Město, 110 01 Praha 1 ze dne 12.8.2024

Vznáším námitku, aby v novém územním plánu bylo změněno využití pozemků k.ú. Rynartice, číslo parc. 379/1 a 379/2 změněn ze ZX na OS. Majitel pozemku žádal o tuto změnu územního plánu s úmyslem stavět na tomto pozemku označeném jako P.50 stavby pro rekreační využití. Má na to již vypracovaný projekt. Tato výstavba je proti obecnímu zájmu a v rozporu s požadavky územního plánování, jak vyplynulo v rámci řízení vedeném u Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, sp. Zn. KUUK/129103/2023/7.

Trvám na tom, aby i nadále byl pozemek zařazen jako pozemek ZX.

Odůvodnění:

- 1) případné stavby, které majitel pozemku navrhoval, nezapadají do okolního rázu
- 2) okolní stavby by ztratily na hodnotě (hluku z rekreačního zařízení a parkoviště)
- 3) zvýšená migrace obyvatel, zvýšená frekvence dopravy
- 4) zvýšení hluku – rušení zvěře

Námitku podávám jako majitel nemovitosti sousedící s pozemky parc.č. 379/1 a 379/2 k.ú. Rynartice.

Řešení:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P.50 OS – občanské vybavení – sport vymezená na pozemcích p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice byla převzata z platného územního plánu obce, v němž je toto území v Rynarticích již vymezeno jako sportovní plocha (plocha R1), na základě připomínky vlastníka pozemku, uplatněné ke společnému jednání o návrhu územního plánu, která byla na základě vyhodnocení výsledků společného jednání částečně zohledněna. Nejedná se tak o nový záměr v území ani o záměr, kterým by docházelo ke změně nastavené koncepce rozvoje obce stanovené v platné ÚPD.

Z pohledu přípustného využití předmětné plochy je rámcově zachována kontinuita mezi planou ÚPD obce a novým ÚP. Výraznější změna byla provedena pouze v případě využití pro ubytování. Vzhledem k nejednoznačnému výkladu možné využitelnosti této plochy stanovené v platné ÚPD obce a vzhledem ke koncepci rozvoje obce stanovené jak v platné ÚPD obce, tak v návrhu nového ÚP, jsou v novém ÚP jako nepřípustné využití ploch OS výslovně uvedeny

stavby pro ubytování. Obec tak jednoznačně deklaruje snahu zachovat sportovní funkci plochy, jak bylo od počátku jejího vymezení v platné ÚPD obce zamýšleno, a naopak se snaží předejít nežádoucímu využití spočívajícímu např. ve vzniku ubytovacího zařízení.

V rámci veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu uplatnily k vymezení plochy P.50 OS souhlasná stanoviska všechny dotčené orgány, včetně orgánu ochrany přírody a krajiny. Ten ve svém stanovisku konstatuje, že vymezení plochy P.50 OS není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Současně v rámci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovaného k návrhu nového ÚP nebyly v případě plochy P.50 identifikovány vlivy, které by její vymezení vylučovaly.

Námítka č. 43

Kolář Antonín a Kolářová Věra, Dašická 420, Vinoř, 190 19 Praha 9, Dubanská 782, Vinoř, 190 17 Praha 9 ze dne 12.8.2024

LV č. 12 kú Vysoká Lípa – výluční vlastníci SJM Antonín Kolář a Věra Kolářová, pozemek dle KN parc.č. 522/19, ostatní plocha o vým. 1538 m².

V „Oznámení o vystavení a veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu Jetřichovice o vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Jetřichovice na udržitelný rozvoj území“ není pozemek dle KN parc.č. 522/19 kú. Vysoká Lípa zařazen do obytné plochy.

Vlastníci proti nezařazení shora citovaného pozemku do obytné plochy vznášejí námitku z důvodu porušení zákona. Pozemek byl původně součástí pozemku dle KN parc.č. 522/6 kú. Vysoká Lípa, který je i v novém ÚPn zařazen do obytné plochy. Vlastníci žádají a trvají na tom, aby pozemek dle KN parc.č. 522/19 kú. Vysoká Lípa byl zařazen do obytné plochy téhož území, včetně popisu a zařazení pro výstavbu 1 RD.

Odůvodnění

Pozemek dle KN parc.č. 522/19 kú Vysoká Lípa byl oddělen z pozemku dle KN parc.č. 522/6 kú Vysoká Lípa, a to pro potřeby uzavření Směnné smlouvy (viz GP č. 362-14/2020). Pozemek dle KN parc.č. 522/6 kú. Vysoká Lípa byl v původním ÚP zařazen do obytné (zastavěné) plochy. Uzavřená směnná smlouva byla v KN povolena a zapsaná pod čj V-1815/2020-502 (viz vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp.zn. V-1815/2020 - 502). V této době byl dle platného ÚP pro kú Vysoká Lípa pozemek dle KN parc.č. 522/19 kú Vysoká Lípa též zařazen do obytné (zastavěné) plochy pro výstavbu 1 RD.

Pozemek dle KN parc.č. 522/6 kú. Vysoká Lípa je i v současné aktualizaci zařazen do obytné plochy Vysoká Lípa (viz seznam pozemků s koncepčním zařazením v upraveném návrhu ÚP). Naproti tomu oddělený pozemek dle KN parc.č. 522/19 kú Vysoká Lípa není v současném návrhu ÚP do obytné plochy Vysoká Lípa zařazen. Vlastníci se domnívají, že k porušení zákona došlo nedopatřením (resp. omylem), kdy dle názoru vlastníků nebylo správně provedeno srovnání původního ÚP, s ohledem na dělení provedené a zapsané v roce 2020 se stavem v katastru nemovitostí vedeném u KÚ pro Ústecký Kraj, KP Děčín. Tento názor vlastníků vychází i s ohledem na grafickou část nového ÚPn, kdy uvedený pozemek dle KN parc.č. 522/6 kú Vysoká Lípa je zde zakreslen v původním (neměnném) rozsahu bez přihlídnutí k oddělené části pozemku dle KN parc.č. 522/19 téhož území.

Vlastníci s ohledem na shora uvedené skutečnosti jsou toho názoru, že nic nebrání tomu, aby bylo námitce vyhověno a pozemek dle KN parc.č. 522/19 kú Vysoká Lípa byl do nového ÚPn

zapsán do obytné plochy s 1 RD. Původní pozemky v držení vlastníků, které byly předmětem Směnné smlouvy, byly jako pozemek dle KN parc.č. 552/6 kú Vysoká Lípa zařazeny v původním ÚP jako stavební, proto byla provedena tato směna s tím, že u všech měněných pozemků zůstane zachováno původní zařazení – stavební plocha. Pokud by tato oprava nebyla opravena, vzniká vlastníkům majetková újma (škoda) s ohledem na rozdílnou cenu v případě, kdyby pozemek dle KN parc.č. 522/19 kú Vysoká Lípa nebyl zařazen do obytné (stavební) plochy s možností vybudování 1 RD.

Řešení:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V platném územním plánu obce Jetřichovice je v k.ú. Vysoká Lípa vymezena návrhová plocha L9 o rozloze 0,2110 ha, určená pro umístění 2 rodinných domů. Plocha byla vymezena dle současného stavu v KN na částech pozemků p.č. 522/19 a 522/6 v k.ú. Vysoká Lípa přiléhajících k místní komunikaci.

Na základě požadavku obce a projednaného a schváleného zadání ÚP Jetřichovice (Zadání schválilo zastupitelstvo obce Jetřichovice dne 19.12.2018 usnesením č. 171/2018) byla do řešení ÚP zahrnuta jen část rozvojových ploch vymezených ve stávající územně plánovací dokumentaci. Jednotlivé záměry vymezené ve stávající územně plánovací dokumentaci byly posouzeny z hlediska platných limitů využití území a byla prověřena jejich potřeba dle aktuálních podmínek v území.

Výsledkem posouzení rozvojové lokality L9 je její nepřevzetí do projednávání v novém územním plánu.

Důvodem je zachování rozptýlené urbanistické struktury. Využitím plochy by došlo k nežádoucímu srůstání zástavby. V této lokalitě je kladen důraz na zachování původní struktury a rázu zástavby, jelikož je plocha součástí vesnické památkové zóny. Zároveň nebylo dlouhodobě realizováno možné využití dle stávající ÚPD, vlastníky pozemku nebyl ve stanovené lhůtě uplatněn požadavek na prověření požadované využitelnosti pozemku. Vzhledem k vymezení nových zastavitelných ploch ve vhodnějších lokalitách byla provedena úměrná redukce vybraných zastavitelných ploch i s ohledem na skutečnost, že část plochy L9 je vymezena na půdě s II. třídou ochrany ZPF.

V platné ÚPD je plocha L9 vymezena pouze na části stávajícího pozemku p.č. 522/19 v k.ú. Vysoká Lípa, přiléhajícího ke komunikaci – na cca 800 m². Dle nově nastavené prostorové regulace je stanovena s ohledem na charakter urbanizovaného území minimální velikost stavebního pozemku pro umístění 1 rodinného domu v k.ú. Vysoká Lípa na 1000 m².

Námitka č. 44

Ing. Jaroslav Vacek a Šárka Vacková, Srstice 151, 415 01 Srstice ze dne 12.8.2024

Námitky podáváme jako vlastníci pozemků evidovaných Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracoviště Děčín pro obec Jetřichovice, katastrální území Jetřichovice u Děčína pod LV č. 701 a katastrální území Rynartice pod LV č. 647.

Námitka č. 1:

Od obce Jetřichovice jsme v roce 2021 koupili stavební pozemek p.č. 349/1 v k.ú. Rynartice. Podle tehdejšího a dosud platného územního plánu je pozemek určen m.j. k výstavbě

rodinného bydlení označené v územním plánu jako „obytné území malých sídel“, s tím souvisel náš záměr stavby. Na stavbu rodinného domu nám bylo v souladu se stavebním řádem dne 30.8.2022 vydáno územní rozhodnutí č.j. SU-5983/22-La-588/2022 a následně dne 29.9.2022 byl vydán i souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru č.j. SU-10114/22-La-588/2022. Po nabytí právní moci uvedených dokumentů jsme zahájili realizaci stavby a v současné době je stavba rodinného domu ve stadiu téměř dokončené tzv. „hrubé stavby“

Podle námítkou napadeného návrhu územního plánu je pozemek p.č. 349/1 v k.ú. Rynartice uveden jako „ZX _ ZELENĚ JINÁ“, která nepřipouští využití pozemku pro rodinné bydlení a je v přímé kolizi s námi realizovaným záměrem. Proto navrhujeme přepracování územního plánu v této části na plochu „BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ“, kde hlavní využití nejvíce odpovídá realizovanému záměru.

Řešení:

Námítce se vyhovuje.

Na pozemku p.č. 349/1 v k.ú. Rynartice bude vymezena plocha BV určená pro 1 rodinný dům.

Odůvodnění:

Byl zohledněn platný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru - stavby RD na p.p.č. 349/1 v k.ú. Rynartice ze dne 29.9.2022.

Tato informace nebyla v průběhu pořizování poskytnuta.

Námítka č. 2:

Od předchozího vlastníka jsme v loňském roce koupili stavební pozemek p.č. 270/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína. V dosud platném územním plánu je tento pozemek taktéž uveden jako „obytné území malých sídel“. Dosud byl využíván jako součást penzionu „Chalupa U Zvonku“ a sloužil k poskytování služeb souvisejících s turismem (viz informace z internetu). Na pozemku se nachází stavba malého nekolaudovaného rekreačního objektu z minulého století, který v době výstavby nepodléhal povolení řízení (viz fotodokumentace). Dále se zde nachází několik drobných stavebních objektů souvisejících s uvedeným využitím.

Touto námítkou napadený návrh územního plánu, kde je plocha uvedena jako „BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ“, nekoresponduje s dosavadním využitím ani s naším záměrem. Uvádí jej pouze v omezené formě v rámci přípustného využití. Proto navrhujeme přepracování územního plánu v této části na plochu „SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ“, kde hlavní využití nejvíce odpovídá našemu záměru a dosavadnímu využití. Navíc logicky naváže na nově definovanou plochu SV, která je uvedena v návrhu územního plánu pod označením Z.58 a s naším pozemkem bezprostředně sousedí.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 270/6 v k.ú. Jetřichovice patřil v minulosti stejnému vlastníku jako stavba rodinného domu č.p. 121 na st.p.č. 126 v k.ú. Jetřichovice u Děčína a byl užíván jako zahrada k uvedenému rodinnému domu. Stavba „altánu“ na tomto pozemku byla stavbou doplňkovou k tomuto rodinnému domu. Odprodejem tohoto pozemku se jeho funkce vymezená v platné ÚPD nezměnila a je převzata v souladu s nastavenou koncepcí rozvoje obce upřednostňující funkci bydlení. V průběhu pořizování nového územního plánu nebyl ve stanovené lhůtě

uplatněn požadavek na změnu využití území a tento, uplatněný prostřednictvím námítky, již obec nemůže akceptovat.

Námítka č. 45

Pavel Hejra, Vídeňská třída 2855/34, 669 02 Znojmo ze dne 12.8.2024

Tímto podávám námítky proti návrhu územního plánu týkající se pozemků parc.č. 379/1 a 379/2 v katastrálním území Rynartice, neboť jsem tímto návrhem, jako vlastník stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 17, parc.č. st. 118 a pozemku parc.č. 381/1 vše v katastrálním území Rynartice, přímo dotčen.

Dle platného územního plánu se předmětný pozemek nachází v zastavitelné ploše R1 – území pro sport. V závazné části územního plánu je stanoveno následující funkční využití:

Charakteristika:

Jedná se o areály, stavby a zařízení pro amatérský, výjimečně profesionální sport včetně souvisejících ploch venkovních sportovišť a ploch zeleně

- d) Přípustné
Stavby a zařízení poskytující sportovní služby a služby se sportovní činností bezprostředně spojené, zejména stavby pro hygienu a zdraví a potřebné parkovací plochy.
- e) Podmínečně přípustné
Stavby a zařízení pro profesionální sport, provozní budovy pro funkci ubytování a obsluhu nezbytné.
- f) Nepřípustné
Pokud nesplňují charakteristiku uvedenou pod bodem a) nebo b) anebo nesplňují podmínky stanovené zákonem, ÚPnO, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území, nebo jeho části.

V původním návrhu nového ÚP, vyvěšeném 25.10.2023 č.j.: MDC/111270/2023 byl pozemek logicky a správně vzhledem k jeho využití, zahrnut do plochy ZX – ZELENĚ JINÁ

PODMÍNKY VYUŽITÍ (F113)

Hlavní využití: zpravidla neoplocené plochy zeleně zachovávající rozvolněný charakter zástavby, které jsou součástí zastavěného území. (F114)

Přípustné využití:

- g) přístřešky pro skladování plodin či úkryt hospodářských zvířat
- h) jednoduchá oplocení nebo ohradníky nestavební povahy
- i) veřejná prostranství vč. Parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků
- j) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- k) nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- l) vedení a zařízení technické infrastruktury (F115)

Nepřípustné využití:

- c) plantáže dřevin
- d) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím

V aktuálním návrhu nového ÚP, vyvěšeno 27.6.2024 č.j.: MDC/76738/2024, po zapracování námitek, je předmětný pozemek zahrnut do plochy OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT, kde jsou stanoveny podmínky využití následovně:

Hlavní využití: stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu (místního i nadmístního významu) s nezbytným zázemím, venkovní sportoviště.

Přípustné využití:

- j) Dětská hřiště;
- k) Provozovny služeb, obchodu a stravování integrované ve stavbách pro sport a tělovýchovu;
- l) Vodní plochy a koupaliště
- m) Hygienická zázemí pro uživatele staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu (sprchy WC apod.);
- n) Veřejná prostranství vč. Parkových úprav, mobiliáře (přístřešky, altány apod.) a vodních prvků;
- o) Místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty;
- p) Parkoviště
- q) Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- r) Vedení a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- c) Občanské vybavení komerčního charakteru – pouze doplňkové a výhradně pro zajištění služeb uživatelů staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu, zejména stavby pro nezbytnou administrativu a stravování;
- d) Bydlení – pouze doplňkové, přidružené ke stavbě pro sport a tělovýchovu, pouze pro potřeby správce stavby či sportovního areálu (služební byt).

Nepřípustné využití: stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím. Stavby pro ubytování.

Podávám tyto námítky proti návrhu územního plánu, konkrétně:

Proti přípustnému využití plochy bod b) umožňujícímu umístění provozovny služeb, obchodu a stravování, integrované ve stavbách pro sport a tělovýchovu; a bod d) hygienické zázemí pro uživatele staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu (sprchy, WC apod.)

Odůvodnění:

Tímto využitím plochy by nebyla zachována současná klidová zóna chatové rekreační oblasti a krajinný ráz, přičemž by došlo k významnému znehodnocení mé a okolních nemovitostí.

Proti přípustnému využití dle bodu c) plochy jako vodní plochy a koupaliště.

Odůvodnění:

Toto využití plochy by silně ovlivnilo danou lokalitu. Nelze přímo do klidové rekreační oblasti umístit koupaliště a vodní plochy, a to nejen z důvodu nedostatečné kapacity vodovodního řadu (zdroje v dané oblasti, ale především s ohledem na charakter zástavby, kdy by celá rekreační oblast byla touto změnou silně zasažena, především narušením klidu, který je pro rekreační oblast typický. Zároveň vzhledem k lokalitě, i nemožnému vypořádávání se s odpadními vodami.

Dále nesouhlasím s podmíněně přípustným využitím dle bodu a) tzn. S možností umístit na pozemku stavby občanského vybavení komerčního charakteru, a to ani jako stavby doplňkové a stavby výhradně zajišťující službu uživatelů a zařízení pro sport a tělovýchovu, zejména stavby pro nezbytnou administrativu a stravování. Zároveň nesouhlasím s přípustným využitím dle bodu b) s možným umístěním stavby pro bydlení, i když pouze doplňkové, přidružené ke stavbě pro sport a tělovýchovu, pouze pro potřeby správce stavby či sportovního areálu (služební byt).

Odůvodnění:

Stavbou občanského vybavení komerčního charakteru, která má být výhradně pro zajištění služeb uživatelů a zařízení pro sport a tělovýchovu, lze rozumět totiž i ubytování těch, kteří budou stavbu sportoviště využívat, jak to vyplývá z textu návrhu územního plánu. Tato stavba občanského vybavení totiž není „výhradně“ určena pro nezbytnou administrativu a stravování, ale „zejména“ pro nezbytnou administrativu a stravování, což přímo nevylučuje jiný způsob jejího užívání. Vlastník pozemku, v minulosti již několikrát pod zástěrkou sportoviště žádal o umístění ubytovacího zařízení na pozemku. Tento záměr byl stavebním úřadem zamítnut, z důvodu nesouhlasného závazného stanoviska úřadu územního plánování (nesouladu stavby s platným územním plánem), přičemž bylo toto rozhodnutí potvrzeno nadřízeným orgánem odborem územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje č.j.: KUUK/155266/2023. Z výše popsaných důvodů je možné se domnívat, že takto navrženou změnu územního plánu, by vlastník pozemku mohl zrealizovat stavbu zamítnutého primárně ubytovacího zařízení, které bylo právě navrženo pro užití uživatelů využívající sportoviště. Umístit ubytovací zařízení ani nevylučuje nepřípustné využití, protože právě přípustné využití možnost ubytovat uživatele sportoviště nevylučuje.

V této části nesouhlasím s návrhem územního plánu a podotýkám, že s ubytovacím zařízením nesouhlasili všichni vlastníci nemovitostí umístěných v blízkosti této návrhem územního plánu změněné plochy. Důvodem pro můj nesouhlas s umístěním jakékoliv stavby, je narušení klidové lokality, narušení hydrologického režimu krajiny, rušení zvěře, zvýšená migrace obyvatel, nedostatečná kapacita příjezdové komunikace, nedostatečná kapacita vodního řadu/zdroje v dané oblasti, snížení hodnoty nemovitostí.

Ze shora uvedených důvodů také nesouhlasím s bodem b) podmíněně přípustného využití umístěním stavby pro bydlení, i když pouze doplňkové pro správce stavby či sportovního areálu. Areálové využití benevolenci výkladu možnosti výstavby ještě umocňuje.

Dále uvádím, že v dané lokalitě v širším slova smyslu není nikde umístěno sportoviště tak, jak je v návrhu územního plánu, tzn. Přímo uprostřed rekreační chatové oblasti. Sportoviště je např. v Jetřichovicích dle platného územního plánu (plocha J4) navržena na pozemku parc.č. 295/1 v katastrálním území Jetřichovice. Tento pozemek parc.č. 295/1 v katastrálním území Jetřichovice je sice u chatové osady, ale v její okrajové části, tudíž byl brán ohled na stávající rekreační chaty, aby sportovištěm byly co nejméně, nebo vůbec dotčeny. Jedná se prakticky o obdobný případ jako plocha P.50 v Rynarticích, který však v menší míře narušoval stávající chatovou oblast, přičemž návrh nového územního plánu tuto plochu změnil jako ZX – Zeleň jiná. V podobných případech by se nemělo postupovat odlišně, nýbrž s cílem sjednocení logických celků a využití, tedy tzv. zásady předvídatelnosti, podle níž správní orgány dbají na to, aby při rozhodování skutkově shodných, nebo podobných případů, nevznikaly neodůvodněné rozdíly. Jedná se prakticky o obdobný případ jako plocha P.50 v Rynarticích, kterou naopak návrh územního plánu změnil tak, že dojde k velkému negativnímu zásahu do stávající rekreační oblasti.

Nesouhlasím s požadavkem vlastníka pozemku, který je zohledněn v návrhu územního plánu. Tento požadavek nelze akceptovat, neboť se jedná o takovou změnu, která není v této lokalitě,

jak již shora uvedeno obvyklá. Plocha je vymezena velmi široce a lze zde vytvořit nadstandartní sportovní areál, který by v konečném důsledku mohl obsahovat bazén, sportoviště, stravovací zařízení – restauraci, ubytování pro sportovce, byt pro správce a další...

Jak jsem již shora uvedl, není obvyklé, aby se plochy sportoviště vymezovaly uprostřed chatové lokality. Areál obdobného typu je již zrealizován na pozemku parc.č. 413/1 a 413/2 v k.ú. Jetřichovice, kde je umístěno koupaliště, sportovní plochy, stravovací zařízení, hygienické zařízení. Tento areál je ovšem umístěn mimo chatovou osadu, neboť z logiky věci by narušoval klidovou lokalitu chatové osady a je dle toho také definován jako RH _ Rekreační hromadná – rekreační areály.

Na základě shora uvedeného se domnívám, že vlastníkem pozemku navrženou změnu územního plánu nelze akceptovat a jsem toho názoru, že pozemek má být vymezen tak, jak bylo stanoveno v původním návrhu nového územního plánu, tzn. ZX – Zeleň jiná. Jedná se o klidovou lokalitu rekreační chatové oblasti. Návrhem by došlo k razantní změně ve využití plochy, která by měla zcela nepřijatelný dopad na stávající klidovou lokalitu, krajinný ráz a znehodnocení nemovitostí.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha P.50 OS – občanské vybavení – sport vymezená na pozemcích p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice byla převzata z platného územního plánu obce, v němž je toto území v Rynarticích již vymezeno jako sportovní plocha (plocha R1), na základě připomínky vlastníka pozemku, uplatněné ke společnému jednání o návrhu územního plánu, která byla na základě vyhodnocení výsledků společného jednání částečně zohledněna. Nejedná se tak o nový záměr v území ani o záměr, kterým by docházelo ke změně nastavené koncepce rozvoje obce stanovené v platné ÚPD.

Z pohledu přípustného využití předmětné plochy je rámcově zachována kontinuita mezi planou ÚPD obce a novým ÚP. Výraznější změna byla provedena pouze v případě využití pro ubytování. Vzhledem k nejednoznačnému výkladu možné využitelnosti této plochy stanovené v platné ÚPD obce a vzhledem ke koncepci rozvoje obce stanovené jak v platné ÚPD obce, tak v návrhu nového ÚP, jsou v novém ÚP jako nepřipustné využití ploch OS výslovně uvedeny stavby pro ubytování. Obec tak jednoznačně deklaruje snahu zachovat sportovní funkci plochy, jak bylo od počátku jejího vymezení v platné ÚPD obce zamýšleno, a naopak se snaží předejít nežádoucímu využití spočívajícímu např. ve vzniku ubytovacího zařízení.

V rámci veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu uplatnily k vymezení plochy P.50 OS souhlasná stanoviska všechny dotčené orgány, včetně orgánu ochrany přírody a krajiny. Ten ve svém stanovisku konstatuje, že vymezení plochy P.50 OS není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Současně v rámci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovaného k návrhu nového ÚP nebyly v případě plochy P.50 identifikovány vlivy, které by její vymezení vylučovaly.

Vít Starecký, Tovární 355, 417 01 Dubí ze dne 13.8.2024, podáno 12.8.2024

Nesouhlasíme s plánováním ploch parkovišť Z.26, Z.53 a Z.69 navrhovaných v novém územním plánu Jetřichovic.

Jedná se o necitlivý zásah do přírodního charakteru území a jeho neadekvátní zatížení dopravou. Parkoviště jsou neúměrně veliká, v bezprostřední blízkosti po délce více než 120 m u turistické cesty E3, Stezka Českem, Via Czechia – severní. Negativně ovlivňují výhled z této stezky. Narušuje původní přírodní charakter území velkou viditelností.

- I. Plocha PX Z.26 spolu s Z.53 vytváří velký parkovací prostor v místě dotyku meandru říčky Chřibská Kamenice, která je biokoridorem.

Zmíněné plochy jsou v nesouladu s novým územním plánem Jetřichovic v těchto bodech:

- B.1 g) zamezit dalšímu rozšiřování zástavby do volné krajiny, které by vedlo k narušení celkového charakteru krajinného rázu území;
 - I) rozvíjet a posilovat stabilitu krajiny s ohledem na vyváženost její ekologické, produkční a rekreační funkce, zejména citlivě přistupovat k jejímu využívání pro rekreační a volnočasové aktivity;
 - B.2 a) chránit volnou krajinu mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jako nezastupitelné území pro realizaci a rozvoj přírodních procesů, pro možné zemědělské a lesní hospodaření a jako zázemí pro každodenní rekreaci a trávení volného času obyvatel obce a návštěvníků území v přírodním a přírodě blízkém prostředí;
 - b) nenarušovat celistvost přírodních a přírodě blízkých ploch (ploch lesa, plochy nelesní zeleně v rozvinutém sukcesním stadiu včetně remízů, mezí a doprovodné zeleně podél cest a vodních ploch a vodních toků, vodní plochy a toky) na území obce a návrhem změn v krajině podporovat a dále posilovat vzájemné vazby mezi těmito plochami;
 - d) chránit všechny vodní toky a plochy a podporovat v krajině přirozenou retenční a retardační schopnost vodních toků a ploch;
 - m) chránit maloplošná zvláště chráněná území (Přírodní rezervace Pavlínino údolí, Přírodní památka Meandry Chřibské Kamenice, Přírodní památka Hofberg);
 - C.1f) v území nebudou vytvářeny dominanty, které by narušovaly vizuální projev stávajících přírodních hodnot a dominant;
 - D.1.1f) snižovat dopravní zátěž a s tím související negativní vlivy hluku a prašnosti z provozu na pozemních komunikacích
 - D.1.4b) respektovat stávající značené pěší turistické trasy, naučné stezky, cyklistické trasy a hipotrazy na území sídel i ve volné krajině;
 - E.2a) chránit krajinný ráz především před umisťováním nevhodných staveb, které nerespektují současný stav a měřítko krajiny;
 - E.3.2 (E09) Podél vodních toků bude ponechán volně přístupný pruh pro správu a údržbu toků v šíři minimálně 6 m na každou stranu od břehové čáry, v případě významných vodních toků (Chřibská Kamenice a Kamenice) minimálně 8 m na každou stranu od břehové čáry;
 - (E10) v rámci ploch vodních a vodních toků (WT) budou z důvodu zvýšení ekologické stability krajiny, ochrany vod a zvýšení biodiverzity zachovány ev. Doplněny břehové porosty a další drobné krajinné prvky.
- II. Plocha PX Z.69 je velmi nevhodně umístěna do přírodního charakteru území a do výhledového horizontu z protilehlé strany. Existují i jiné cesty umístění parkovišť – např. kompaktní s areálem, v areálu.

Na tuto plochu se vztahují výše vyjmenované body z nového územního plánu Jetřichovic mimo bodů spojených s problematikou vodních toků.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plochy Z.53 a Z.26 PX byly převzaty ze stávajícího územního plánu obce Jetřichovice, ve kterém byly součástí stabilizované plochy vybavenosti a služeb, které jako přípustné využití plochy připouští potřebné parkovací a odstavné plochy.

Obě tyto plochy jsou již využívány zejména v letním období a slouží převážně návštěvníkům koupaliště. Nejedná se tedy o provedení změny v území.

Pro zajištění ochrany vodního toku byly pro předmětné plochy stanoveny specifické podmínky:

(F103) V plochách Z.26, Z.53 realizací záměrů eliminovat zásahy do vodního toku Chřibská Kamenice a respektovat nezastavěný pás o šíři minimálně 6 m od břehové hrany vodního toku pro zachování jeho migrační prostupnosti pro vydrů říční. V částech ploch Z.26 a Z.53 zasahujících do aktivní zóny záplavového území neprovádět terénní úpravy.

Plocha Z.69.PX byla v územním plánu vymezena v souladu s pravomocným rozhodnutím příslušného stavebního úřadu, kterým bylo umístění parkoviště v této lokalitě povoleno.

Všechny tyto plochy byly kladně projednány v procesu pořizování územního plánu, orgán ochrany přírody neshledal problém s narušením ochrany přírody a krajiny, či krajinného rázu. Do využitelnosti ploch Z.26 a Z.53 byly zapracovány podmínky pro ochranu vodního toku.

Námítka č. 47

Antonín Kolář, Dašická 420, 190 17 Praha 9 a Věra Kolářová, Dubanská 782, 190 17 Praha 9, adresa pro doručování Dašická 420, 190 17 Praha 9 ze dne 14.8.2024, podáno dne 12.8.2024

Řešení:

Námítka duplicitní - shodná podána 12..8.2024 , vyhodnocena jako Námítka č. 43.

Námítka č. 48

PaedDr. Hana Švecová, Weberova 1531/8, 405 02 Děčín 6 – Letná ze dne 3.7.2024

Jako vlastníka předmětné pozemkové parcely (p.p.č. 442/1 trval travní porost o výměře 6 126 m² v k.ú. Jetřichovice u Děčína) jsem nejprve několikrát (naposledy návrhem ze dne 13.1.2015) požádala obec Jetřichovice o změnu územního plánu k výše uvedené pozemkové parcele za účelem výstavby 4 RD, nebo alespoň byla povolena změna na parcelu k rekreaci a zahrádkářské činnosti, výstavbu rekreačních objektů. Těmto mým připomínkám nebylo vyhověno

Studiem veřejné vyhlášky magistrátu města Děčín č.j. MDC/76738/2024 ze dne 26.6.2024 jsem zjistila, že ve věci je uváděno, že předmětná má parcela nebyla zařazena jako vhodná k výše uvedené mnou navrhované změně. Jsem toho názoru, že i zde se správní orgán dopustil nesprávného posouzení, tentokrát pokud jde o vyhodnocení vlivu ÚP na udržitelný rozvoj předmětného území. Proto považuji za nezbytné, při konečném rozhodování zhodnotit, zda případná mnou navrhovaná změna může skutečně nevhodně zasáhnout do:

- Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území obce
- Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území obce
- Základní koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území
- Návrh urbanistické koncepce
- Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch a ploch přestavby
- Koncepce uspořádání a zásady ochrany krajiny
- Územního systému ekologické stability a prostupnost krajiny
- Venkovského bydlení, individuální rekreace a zemědělské a lesnické výroby

Správní orgán pochybil, když nezjistil že navrhovaná změna na parcelu určenou pro výstavbu 4 RD, nebo k rekreaci a zahrádkářské činnosti, nemůže výše uvedeným zásadám bránit. Jako účastník řízení si dovoluji upozornit, že moje předmětná parcela bezprostředně sousedí se třemi rekreačními objekty ve vlastnictví Josefa Hejdy, jednou zemědělskou usedlostí a hotelem BELEVÍ.

Pokud pak tyto nemovitosti nebrání uplatňování předmětných zásad, zajisté jim nebrání ani mnou uplatněný návrh na změnu ÚP.

Vlastník žádá, aby se správní orgán s uplatněnou připomínkou zabýval a pokud rozhodne o její nedůvodnosti, řádně toto vysvětlil, zejména pak čím odporuje stanoveným zásadám, které byly stanoveny.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V procesu společného jednání o návrhu územního plánu byla k řešení předmětné lokality v návrhu územního plánu uplatněna připomínka, na základě které, byl prověřován požadavek na změnu využitelnosti pozemku p.č. 442/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína k účelu rekreace a zahrádkářské činnosti a výstavbu rekreačních objektů. V této připomínce vlastník pozemku upozornil, že změnil původní požadavek na umístění 4 rodinných domů.

V nyní uplatněném podání je rozporováno nevymezení plochy pro 4 rodinné domy ani pro rekreační stavby.

Návrh územního plánu Jetřichovice pracoval s původní žádostí, která byla prověřena již v procesu projednání zadání územního plánu a je tak i v odůvodnění územního plánu vyhodnocena.

V procesu společného jednání o návrhu územního plánu Jetřichovice byla prověřena připomínka na požadovanou změnu využitelnosti pozemku p.č. 442/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína k účelu rekreace a zahrádkářské činnosti a výstavbu rekreačních objektů.

Provedení takové změny v upraveném návrhu územního plánu Jetřichovice by bylo v přímém rozporu se stanovenou základní koncepcí rozvoje území obce, která mimo jiné ukládá zásadně omezit nárůst počtu objektů pro individuální rekreaci a rozšiřování ploch pro individuální rekreaci.

Upravený návrh územního plánu nevymezuje plochy určené pro umístění nových rekreačních objektů. Pouhé vlastnictví pozemku nezakládá právní nárok na vymezení takové zastavitelné plochy.

Jelikož byl požadavek na vymezení plochy pro individuální rekreaci shledán v rozporu se základní koncepcí rozvoje obce, na základě čehož nebyl do projednávání upraveného návrhu

územního plánu zařazen, není důvodné vyhodnocovat jeho nesoulad s dalšími koncepcemi územního plánu.

V předmětné lokalitě jsou v upraveném návrhu územního plánu vymezeny pouze stabilizované plochy, nenavrhují se zde žádné nové rozvojové plochy. Důvodem je zachování současného charakteru území, ochrany krajinného rázu a zamezení nežádoucího rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Námítka č. 49

Michal Kunf, Vysoká Lípa č.p. 126, 405 02 Jetřichovice ze dne 24.7.2024

Řešení:

Námítka vyhodnocena jako Námítka č. 10.

Odůvodnění:

Věcně shodná námítka byla uplatněna 8.8.2024. Je evidována a vyhodnocena jako námítka č. 10.

Námítka č. 50

Tomáš Buriánek, Rynartice 31, 405 02 Jetřichovice – Rynartice ze dne 8.8.2024

Dne 5.8.2024 došlo ze strany obce Jetřichovice k veřejnému projednání návrhu změny územního plánu, která se dotýká i mého pozemku parc.č. 348/2 zapsaného na LV 281 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín pro obec Jetřichovice a katastrální území Rynartice, kdy v rámci uvedeného návrhu by mělo dojít k eliminaci možnosti využít uvedený pozemek jako pozemek stavební, jak předpokládá stávající územní plán. Navrhovanou změnou územního plánu, který již neumožňuje na předmětném pozemku umístit stavbu, dojde nepochybně ke značnému snížení hodnoty předmětného pozemku, a to za situace, kdy jsem tento pozemek od obce Jetřichovice v roce 2021 koupil právě z důvodu, že jsem v budoucnu s jeho využitím za účelem umístění stavby počítal. Zamyšlená změna územního plánu by mne tedy podstatným způsobem poškodila, když v daném případě není dán žádný objektivní důvod pro změnu určení využití předmětného pozemku jinak, než jak předpokládá stávající územní plán. Z tohoto důvodu s navrhovanou změnou územního plánu nesouhlasím a žádám, aby byl v případě dotčeného pozemku zachován územní plán původní, resp. jím předpokládané využití pozemku.

Řešení:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice je část pozemku p.č. 348/2 v k.ú. Rynartice vedena jako součást stabilizované plochy obytného území malých sídel. Není vymezena jako rozvojová plocha určená pro umístění nového rodinného domu, jehož umístění je vzhledem k vedení el. sítě VN napříč předmětným pozemkem a jejího ochranného pásma zasahujícího většinu tohoto pozemku nereálné.

V návrhu nového územního plánu byl vzhledem k tomuto omezení využitelnosti pozemku p.č. 348/2 v k.ú. Rynartice tento zařazen do stabilizované plochy ZX – zeleň jiná v souladu s jeho dosavadním využíváním.