

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JETŘICHOVICE

**Příloha č. 4 Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných ke
společnému jednání (konané dne 13. 11. 2023)**

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

Návrh

Vyhodnocení připomínek uplatněných v procesu společného jednání o návrhu Územního plánu Jetřichovice a Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu Jetřichovice na udržitelný rozvoj území

V procesu společného jednání o návrhu ÚP Jetřichovice byly uplatněny tyto připomínky veřejnosti:

1. Karel Jirák, Osada Dukla 259, 415 01 Újezdeček ze dne 30.10.2023
2. PaedDr. Hana Švecová, Weberova 1531/8, 405 02 Děčín 6 – Letná ze dne 30.10.2023
3. Mgr. Petr Štefl, Ivana Šteřlová, Vysoká Lípa č. 21, 40716 Jetřichovice ze dne 13.11.2023
4. Elena Krenke, Studený čp. 44, Kunratice, 405 02 Děčín 2 ze dne 22.11.2023 – k.ú. Rynartice
5. Elena Krenke, Studený čp. 44, Kunratice, 405 02 Děčín 2 ze dne 22.11.2023 – k.ú. Vysoká Lípa
6. První Sluníčková s.r.o. , U Nikolajky 1085/15, 150 00 Praha 5 ze dne 4.12.2023
7. Miloslav Kučera, Přestická 1091/14, 102 00 Praha 10 – Hostivař zast. Mgr. Robinem Mlynářem, advokátem se sídlem Teplého 2786, 530 02 Pardubice ze dne 4.12.2023
8. Jetřichovice Property a.s. Vladislavova390/17, 110 00 Praha 1 ze dne 5.12.2023
9. Správa Národního parku České Švýcarsko ze dne 5.12.2023
10. GS Jetřichovice s.r.o. Jetřichovice 124, 407 16 Jetřichovice zast. jednatelem Jaroslavem Suchánkem ze dne 8.12.2023
11. Ing. Miroslav Střihavka MBA ze dne 10.12.2023
12. Ivana Avramová, Jetřichovice 105 ze dne 11.12.2023
13. Czech Switzerland s.r.o., Švédská 635/8 150 00 Praha 5, ze dne 7.12.2023

Připomínka č. 1:

Karel Jiráček, Osada dukla 259, 415 01 Újezdeček ze dne 30.10.2023

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 obce Všemily (ČKÚ:659282). Jednalo se o změnu ze současného využití plochy (trvalý travní porost) na plochu určenou k výstavbě rekreačního domu. Dále jsem zjistil že obdobným záměrům bylo vyhověno (záměr č. Z.14 a P.43).

Žádám tedy o provedení změny, v novém územním plánu obce Jetřichovice, dle našeho původního záměru na využití pozemku.

Řešení:

Připomínce 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.

Připomínka č. 2:

PaedDr. Hana Švecová, Weberova 1531/8, 405 02 Děčín 6 – Letná ze dne 30.10.2023

Jako vlastník předmětné pozemkové parcely (p.p.č. 442/1 k.ú. Jetřichovice u Děčína) jsem nejprve několikrát (naposledy nejprve návrhem ze dne 13.1.2015) požádala obec Jetřichovice o změnu územního plánu k výše uvedené pozemkové parcele za účelem výstavby 4 RD. Později jsem tento svůj návrh změnila tak, aby byla povolena změna na parcelu k rekreaci a zahrádkářské činnosti, výstavbu rekreačních objektů.

Tomuto nasvědčuje i e-mailová korespondence mezi mnou a panem starostou Markem Kny (viz e-mailová korespondence ze dne 22.11. a 23.11.2022).

Z veřejné vyhlášky magistrátu města Děčín č.j. MDC/111270/2023 ze dne 17.10.2023 a ÚP Jetřichovice, II. odůvodnění na str. 101, bod 5 jsem se dozvěděla, že ve věci bylo rozhodováno o tom, že na předmětné mé parcele, nebude povolena výstavba RD.

Zde správní orgán pochybil, když měl správně rozhodovat o tom, zda bude povolena změna na parcelu určenou k rekreaci a zahrádkářské činnosti, výstavbu rekreačních objektů. Jako účastník řízení si dovoluji upozornit, že moje předmětná parcela bezprostředně sousedí se třemi rekreačními objekty ve vlastnictví Josefa Hejdy.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh územního plánu Jetřichovice pracoval s původní žádostí, která byla prověřena 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 Vaše 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 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.

Připomínka č. 3:

Mgr. Petr Štefl, Ivana Šteřlová, Vysoká Lípě č. 21, 40716 Jetřichovice ze dne 13.11.2023

Jsme majitelé domu ve Vysoké Lípě e 21, /naše trvalé bydliště) ležící na stavební parcele 138. Dále jsme majiteli parcel: 49/1, 49/2, 680/1, 276/6.

Podle navrhovaného územního plánu jsme jediní ve Vysoké Lípě, kterým nebyly parcely související s domem zahrnuty do zastavěného území obce.

Jsme jediní v naší ulici (parcela 850) kteří nemají oficiální cestu až k domu, přestože tato cesta (Kostelní cesta) je minimálně 250 let stará a náš dům 160 let.

Požadujeme provést tyto změny územního plánu:

1. Zahrnout všechny shora uvedené parcely do zastavěného území obce Vysoká Lípě.
2. Parcely 49/1 a 49/2 překlasifikovat z MUP na BV – bydlení venkovské.
3. Parcelu 680/1 překlasifikovat z MUP na ZZ – zeleň zahrady.
4. Prodloužit parcelu 850 (veřejná cesta) tak, aby dosahovala až ke stavební parcele 138.

Řešení:

Připomínce se vyhovuje částečně tak, že pozemkové parcely č. 49/1 a 49/2 v k.ú. Vysoká Lípa budou vymezeny v upraveném návrhu ÚP jako součást stabilizované plochy BV – bydlení venkovské v zastavěném území obce.

Pozemková parcela p.č. 680/1 v k.ú. Vysoká Lípa bude v upraveném návrhu ÚP vymezena jako součást stabilizované plochy ZZ – zeleň - zahrady a sady v zastavěném území obce.

Požadavku na prodloužení parcely 850 tak, aby dosahovala až ke stavební parcele 138 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemkové parcely p.č. 49/1 a 49/2 a 680/1 v k.ú. Vysoká Lípa budou do zastavěného území zařazeny v souladu s ust. § 58 odst. 2 písm. a) zák.č. 183/2006 Sb.

Pozemková parcela p.č. 850 v k.ú. Vysoká Lípa (ostatní plocha – ostatní komunikace) zajišťuje přístup k sousedícím rodinným domům. Objekt na st.p.č. 138 v k.ú. Vysoká Lípa je v katastru nemovitostí zapsán jako stavba pro rodinnou rekreaci a měl by tak být i užíván. Přístup k němu z veřejné komunikace je zajištěn po p.p.č. 49/1 v k.ú. Vysoká Lípa.

Připomínka č. 4

Elena Krenke, Studený čp. 44, Kunratice, 405 02 Děčín 2 ze dne 22.11.2023 – 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 s 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. Dále ve věci se mnou neprobíhala žádná komunikace a požadovaná změna není obsažená v posuzovaném návrhu územního plánu. Tímto žádám, aby pozemek parc. č. 282 v k.ú. Rynartice byl v územním plánu Jetřichovice zařazen do zóny „Bydlení venkovské BV“.

Řešení:

Připomínce bylo již částečně vyhověno.

Na části pozemku p.č. 282 v k.ú. Rynartice byla vymezena návrhová plocha Z.41 určená pro umístění 1 rodinného domu.

Vzhledem k požadavku SNP na zachování vzrostlé zeleně ve vymezené ploše bude plocha Z41 vymezená v návrhu ÚP zvětšena na cca 1500 m² východním směrem. Využitelnost plochy bude stanovena pro 1 RD umístěný u místní komunikace s podmínkou zachování vzrostlé zeleně v západní části pozemku.

Odůvodnění:

Vyhodnocení původního požadavku, kterému bylo částečně vyhověno je uvedeno v Odůvodnění územního plánu takto: V západní části pozemku 282 byla vymezena zastavitelná plocha Z.41 – bydlení venkovské (BV). Vymezení plochy podporuje urbanistickou strukturu ve formě shluků, která je charakteristická pro sídlo Rynartice. ÚP rozvíjí proporcionálně všechna sídla a nevymezuje plošně naddimenzované zastavitelné plochy z důvodu zachování současného charakteru území a ochrany krajinného rázu.

Připomínka č. 5

Elena Krenke, Studený čp. 44, Kunratice, 405 02 Děčín 2 ze dne 22.11.2023 – k.ú. Vysoká Lípa

S velkým překvapením jsem si všimla vynětí pozemku v mém vlastnictví parc. č. 170/5 a přístupové cesty k němu na pozemku parc.č. 861 v k.ú. Vysoká Lípa ze zóny venkovského bydlení. Sdělují, že na tomto pozemku bylo vydáno stavební povolení k výstavbě rodinného domu a byly již započaty stavební práce. Na pozemek jsou již zavedeny i komunikace. Vynětí tohoto pozemku ze zóny bydlení, a to navíc bez jakékoliv komunikace se mnou jakožto vlastníkem a stavebníkem považuji za zásadní porušení právní jistoty, a tímto žádám, aby pozemek parc.č. 170/5 a přilehlá část pozemku parc.č. 861 od pozemku parc.č. 857/3 do východního okraje pozemku parc.č. 170/5 byly zařazeny v územním plánu Jetřichovice do zóny „Bydlení venkovské (BV)“.

Řešení:

Připomínce se vyhovuje.

V upraveném návrhu územního plánu bude na p.p.č. 170/5 v k.ú. Vysoká Lípa vymezena návrhová plocha BV pro umístění 1 RD. Na části p.p.č. 861 v k.ú. Vysoká Lípa bude vymezena stávající plocha PX.

Odůvodnění:

Bylo zohledněno platné stavební povolení na umístění stavby RD, přípojek na inženýrské sítě a parkovacího stání v předmětné lokalitě.

Tato informace nebyla při projednávání zadání územního plánu Jetřichovice poskytnuta.

Připomínka č. 6

První Sluníčková s.r.o. , U Nikolajky 1085/15, 150 00 Praha 5 ze dne 4.12.2023

Jako vlastník nemovitostí parc.č. st. 112/1, st. 112/2, st.112/3, 518/2, 518/6, 529/7, 530/1, 532, 533, 1100, objekty čp. 93, č.p. 94 v k.ú. Jetřichovice u Děčína uplatňuji dvě připomínky.

- 1) Z hlediska zastavitelné plochy

Připojit pozemek parc.č. 532 a část pozemku parc.č. 529/7 do stejné funkční plochy, jaká je určena pro areál staveb.

Zdůvodnění připomínky:

V rámci projednání záměru ve společném řízení byl pozemek parc.č. 532 – celá plocha, vyňata ze ZPF. Rovněž předmětná část pozemku parc.č. 529/7 byla vyňata ze ZPF. Pro záměr bylo vydáno a je pravomocné Rozhodnutí – společné povolení, pro soubor staveb „Apartmány Griselův mlýn“ – doloženo v příloze. Na pozemek parc.č. 532 zasahuje objekt č.p. 94, na jehož stavební úpravy bylo vydáno a je pravomocné Rozhodnutí – společné povolení. Na pozemku parc.č. 529/7 je navrženo parkoviště, na jehož umístění bylo vydáno a je pravomocné rozhodnutí – společné povolení.

Návrh územního plánu takto nezohledňuje formální stav a sice již povolenou stavbu/stavby a již v tuto chvíli zakládá nepřesnost.

Řešení:

Připomínce se vyhovuje částečně.

Pozemková parcela p.č. 532 v k.ú. Jetřichovice u Děčína bude v upraveném návrhu ÚP přiřazena do zastavěného území, do stejné funkční plochy určené pro hlavní stavbu, se kterou tvoří funkční celek.

Na části pozemkové parcely p.č. 529/7 v k.ú. Jetřichovice u Děčína (v rozsahu společného povolení – S02 - na 459 m²) bude vymezena návrhová plocha dopravní infrastruktury DS.

Odůvodnění:

Provedení úpravy vymezení p.p.č. 532 je v souladu s ust. § 58 odst. 2 písm. a) zák.č. 183/2006 Sb.

Vymezení návrhové plochy na části pozemku p.č. 529/7 je v souladu s vydaným Rozhodnutím stavebního úřadu.

2) Z hlediska funkčního využití

Zařadit areál Grieselova mlýna do funkční plochy, která umožní bydlení v ubytovacích jednotkách vlastněných individuálními vlastníky. Jako vhodné se jeví, v Územním plánu již existující, kategorie „BH – bydlení hromadné“.

Zdůvodnění připomínky:

Úvodem z historie objektů:

Historicky byla hlavní budova čp. 94 mlýnem, poté až do roku 1953 níťárnou a po tomto roce dětskou ozdravovnou až do roku 1990. Od roku 1990 až do roku 2010 byla využívána jako škola v přírodě. Následně domy, dle dostupných informací, nebyly prakticky využívány (provozovány) a udržovány. Nezbytnou údržbu prováděla Obec Jetřichovice. Po prodeji nemovitosti předchozímu vlastníkovi nebyl areál provozován ani nezaznamenal rozvoj ani potřebnou údržbu.

V současné době se areál rozkládá na ploše cca 35 x 35 m. Je tvořen hlavní budovou čp. 94 při jihozápadní hraně, rodinným domem čp. 93 při severovýchodní hranici. Z jihovýchodní

strany je areál vymezen jednopodlažní budovou bývalých dílen. Z jihovýchodu je částečně uzavřen budovou bývalé kotelny.

Popis povoleného záměru:

Stavebním záměrem je rekonstrukce dnes již drahnou dobu opuštěného areálu bývalé školy v přírodě na rekreační komplex s ubytovací kapacitou 20 apartmánů. Apartmánový komplex je vybavený wellness provozem s kapacitou 6 osob, skladem sportovního vybavení a je doplněný o plochu pro parkování vozidel návštěvníků.

Objemové řešení povoleného záměru vychází z urbanismu původního areálu.

Architektonické ztvárnění vrací hlavní objekt k původnímu, pro lokalitu typickému, charakteru venkovského sídla: na omítané přízemí z masivního zdiva navazují horní „dřevěná“ patra. Střecha hlavní budovy je sedlová, s pásovým vikýřem ve střední části z obou stran střechy. Tímto řešením bude možno plnohodnotně využít stávající objem objektu a současně dojde k rehabilitaci původního výrazu objektu s klasickým tvarem obou štítů.

Na straně orientované k rybníku je umístěn provoz wellness s plně otevřenou prosklenou fasádou. Na terase v 2.NP bude umístěna kabina sauny v tradičním tvaru, který má připomínat původní drobný dřevěný domek v čele u náhonu, který kdysi podél objektu probíhal.

Polouzavřený vnitřní dvůr poskytne uživatelům soukromí a zároveň prostor pro společné setkávání. Společnou pobytovou plochou bude také terasa ve 2.NP s výhledem na Grieselův rybník (Pavlínska). Vnitroblok bude nově propojený s turistickou stezkou vedoucí podél rybníka – prostřednictvím venkovního schodiště, které bude zastřešeno bránou rovněž se sedlovou střechou. Brána je umístěna v podélné ose od vstupu do areálu, aby vizuálně propojila obě strany areálu s jejich okolím.

Materiály vybrané na fasády akcentují přírodní charakter lokality. Dominantním materiálem je dřevěný obklad fasády upravený „opalováním metoda shou-sugi-ban“. V kontrastu k tmavému hrubému obkladu je přízemí hlavní budovy, vč. Přízemních přístaveb v bílé omítce. Krytina střech bude plechová falcovaná. Zábradlí budou kovová s tyčovou výplní. Okna a dveře budou dřevěná v tmavém odstínu. Barevný kontrast na fasádě vytvářejí stínící prvky a oplocení v odstínu světlého přírodního dřeva.

Navržené řešení bylo detailně konzultováno a konečně schváleno příslušnými orgány ochrany přírody a krajiny – Správa národního parku České Švýcarsko, Magistrát města Děčín – Odbor životního prostředí. Na záměr bylo vydáno a je pravomocné Rozhodnutí – společné povolení záměru.

Stavba byla v minulosti vždy soukromým objektem, bez veřejné nebo komerční funkce.

Současný územní plán i návrh nového územního plánu předpokládá rekonstrukci areálu na veřejnou stavbu – tj. komerční zařízení s ubytovací funkcí – tj. fakticky hotelový provoz/penzion.

Veřejný charakter funkčního využití VYLUČUJE rozdělení objektu na jednotlivé ubytovací jednotky (dle zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) a jejich prodej individuálním vlastníkům. Areál by musel být určený čistě pro pronájem, pod jedním provozovatelem.

Toto omezení, zejména při faktu, kdy v místě je poptávka po ubytování tohoto typu (penzion/hotel) plně saturována existujícími zařízeními, omezuje realizovatelnost záměru, resp. jeho faktický úspěch.

Ekonomicky je záměr přebudování areálu na hotelový provoz vysoce rizikový a z dlouhodobého hlediska pravděpodobně neudržitelný a fakticky nepřínosný pro lokalitu ani Obec.

Jako racionální a ekonomicky realizovatelné řešení se jeví rekonstrukce objektu na bytový dům, bez nároku na doplňkové služby (stravování atd.), čímž se docílí udržitelného ekonomického modelu, který nijak dále nazatíží území ani infrastrukturu ať už dopravní či technickou.

Ať už se bude jednat o stavbu veřejnou, či soukromou, architektonická podoba objektu zůstane stejná – totožná s již povoleným řešením.

Řešení:

Připomínce se vyhovuje.

Areál bývalé školy v přírodě bude v upraveném návrhu ÚP vymezen jako plocha přestavby BH.

Odůvodnění:

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice je předmětný areál veden jako součást stabilizované plochy vybavenosti a služeb, neboť v době schvalování této ÚPD sloužil jako škola v přírodě. V katastru nemovitostí je hlavní stavba čp. 94 na st.p.č. 112/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína dosud zapsána jako objekt občanské vybavenosti.

Není pravdivé tvrzení současného vlastníka, že „Stavba byla v minulosti vždy soukromým objektem, bez veřejné nebo komerční funkce“. Toto tvrzení mimo jiné sám v popisované historii objektu popřel – „po tomto roce (myšleno 1953, do kdy byl objekt hřištěm) byl dětskou ozdravovnou až do roku 1990. Od roku 1990 až do roku 2010 byla využívána jako škola v přírodě“.

Projednávání záměru nynějšího vlastníka probíhalo za platnosti stávajícího Územního plánu obce Jetřichovice, vlastníkem nebyl podán podnět k pořízení změny územního plánu. Výsledné řešení a následné Rozhodnutí – společné povolení je v intenci této ÚPD.

Změna v užívání objektu občanské vybavenosti na objekt bytového domu není v rozporu s nastavenou koncepcí rozvoje obce.

Připomínka č. 7

Miloslav Kučera, Přeštická 1091/14, 102 00 Praha 10 – Hostivař zast. Mgr. Robinem Mlynářem, advokátem se sídlem Teplého 2786, 530 02 Pardubice ze dne 4.12.2023

Podatel je z pozice vlastníka pozemků parc.č. 379/1 a parc.č. 379/2, k.ú. Rynartice přesvědčen o nesprávnosti zveřejněného návrhu a podává proto připomínky k návrhu územního plánu Jetřichovice.

V dosavadním územním plánu jsou pozemky parc.č. 379/1 a parc.č. 379/2 k.ú. Rynartice, ve vlastnictví podatele, zahrnuty do zastavitelné plochy pod označením R1 – území pro sport. Tato plocha umožňuje relativně širší stavební využití pozemků, když územní plán 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.

Podatel souhlasil, aby společnost KU-GI Development s.r.o. (IČO 04706536, se sídlem Chudenická č.p. 1059/30, Praha 10 – Hostivař), jejímž je jediným společníkem a jednatelem, připravila pro dané pozemky záměr výstavby „Sportoviště a ubytovacího zařízení na pozemcích parc.č. 379/1 a 379/2 k.ú. Rynartice“, neboť je dlouhodobě přesvědčen, že se jedná o v místě adekvátní a podmínkám územního plánu i právních předpisů vyhovující využití dané plochy. Ačkoli dosud nebylo vydáno pravomocné rozhodnutí (povolení) pro daný záměr jako celek, je dlouhodobě znám legitimní zájem o takovou stavbu na pozemcích podatele.

Ostatně, v souvislosti se záměrem byl již vydán souhlas s odnětím pozemků ze zemědělského půdního fondu dne 3.12.2021 pod č.j. MDC/114120/2021, a společné povolení ze dne 12.5.2022, č.j. MDC/53211/2022, ke stavbě ČOV pro likvidaci odpadních vod ze záměru. Společnost ČEZ Distribuce, a.s. již pro stavbu připravila zřízení přípojky NN z distribuční soustavy. Zároveň byl zpracován hydrogeologický posudek (s kladným záměrem) pro vybudování vrtané stavby, o jejíž povolení bylo požádáno již dne 3.7.2023 (související řízení je vedeno Magistrátem města Děčín pod sp.zn. MDC/75045/2023). Uvedené jasně svědčí pro závěr, že je již naplněna řada podmínek pro realizaci samotného záměru. Je pak namístě, aby nový územní plán tuto skutečnost respektoval a dle toho byla vymezena funkční plocha na pozemcích podatele.

Za dané situace naopak nelze akceptovat, že návrh územního plánu, jak byl zveřejněn v rámci shora specifikované veřejné vyhlášky úřadu územního plánování ze dne 17.10.2023, možnost zástavby na pozemcích podatele v zásadě komplexně vylučuje. Pozemky podatele totiž mají být převedeny do plochy ZX – zeleň jiná. Pro tyto plochy mají být regulativy nastaveny následovně:

PODMÍNKY VYUŽITÍ

(F109) Hlavní využití: zpravidla neoplocené plochy zeleně zachovávající rozvolněný charakter zástavby, které jsou součástí zastavěného území.

F(110) 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.

F(111) Nepřípustné využití:

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

Při takto zásadní změně a zásahu do práv podatele je nutné uvést maximálně podrobné odůvodnění. To však zjevně chybí.

Pozemky podatele se nacházejí v prostoru mezi dosavadní zástavbou, jsou lemovány příjezdovými cestami a jejich stavební využití nebude znamenat rozbíhání zástavby do dosud stavebně nevyužitého území, resp. do volné krajiny. Naopak by se jednalo o vhodné doplnění zástavby v daném místě. Zároveň záměr připravený pro pozemky podatele směřuje k posílení sportovně-rekreačního potenciálu obce, a to nikoli v režimu individuální rekreace, což i odpovídá základní koncepci nového územního plánu.

V návrhu se přitom v souvislosti se změnou regulace pro pozemky podatele odkazuje na sportovní plochu jižně od Jetřichovic. Ta přitom není obklopena zástavbou, tak jako pozemky podatele, což by mělo svědčit ve prospěch zachování zastavitelnosti takových pozemků bez narušení volné krajiny. Zároveň se obě plochy nacházejí v ochranném pásmu lesa, přičemž u pozemků podatele to má být důvodem pro vyloučení zastavitelnosti (přičemž státní podnik Lesy ČR vyjádřil za vlastníka lesních pozemků již dne 11.2.2022 souhlas se stavbou na pozemcích podatele), kdežto u dané sportovní plochy vymezené primárně na pozemku ve vlastnictví obce Jetřichovice to jaksi nevádí. Jinak se v návrhu zmiňuje vymezení nových zastavitelných ploch ve „vhodnějších lokalitách“, aniž by byly tyto lokality specifikovány, a aniž by tak bylo možné přezkoumat, zda se skutečně jedná o vhodnější řešení. Aktuálně lze navrhovanou regulaci považovat leda za diskriminační.

Pokud návrh územního plánu zmiňuje v souvislosti se změnou regulace ochranné pásmo lesa, pak je nutné upozornit, že na základě novelizace § 14 odst. 2 lesního zákona bude ochranné pásmo vymezeno pouze do vzdálenosti 30 m od okraje lesa a pozemků podatele se tak v zásadě nedotkne. Daná novela (zákon 149/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o jednotném environmentálním stanovisku) přitom nabude účinnosti již 1.1.2024 a až poté vydaný nový územní plán Jetřichovice musí novou právní úpravu samozřejmě respektovat.

Odkaz na skutečnost, že pozemky podatele jsou řazeny do IV. Třídy ochrany půd pak není vypovídající ve smyslu změny regulace, neboť takové půdy nejsou nijak nadstandardně chráněny (jak uvedeno výše, souhlas s vynětím ze ZPF již byl vydán). To platí tím spíše v situaci, kdy se navrhuje ke stavebnímu využití (i nové) zastavitelné plochy na půdách I. a II. třídy ochrany.

S ohledem na vše dosud uvedené podatel navrhuje, aby jim vlastněné pozemky parc.č. 379/1 a parc.č. 379/2 k.ú. Rynartice byly již v této fázi převedeny do takové funkční plochy, jejíž regulativy umožní umístění a realizaci přinejmenším záměru výstavby sportoviště a ubytovacího zařízení v podobě dle předložených částí dokumentace.

Řešení:

Připomínce se vyhovuje částečně tak, že na p.p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice bude vymezena návrhová plocha OS – občanské vybavení – sport s obdobnou využitelností jako

má plocha ve stávající ÚPD. ta však neumožní realizaci záměru výstavby sportoviště a ubytovacího zařízení v podobě dle předložené dokumentace.

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT

OS

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- (F01) **Hlavní využití:** stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu (místního i nadmístního významu) s nezbytným zázemím, venkovní sportoviště.
- (F02) **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.
- (F03) **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).
- (F04) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- (F05) Zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím, příp. s podkrovím, podzemní podlaží a podsklepení možné, v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov.
- (F06) Podmínky zastavěnosti pozemku se stanovují následovně:

míra zastavění	podíl zeleně
Neurčuje se	20 %

Specifické podmínky

- (F07) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

nezbytné zázemí = stavby či objekty obvyklé jako součást či doplněk hlavní stavby, bez nichž by tato stavba neplnila svoji funkci dle současných standardů úplně; dle konkrétní urbanistické struktury může být nezbytné zázemí stavební součástí stavby hlavní nebo může být umístěno samostatně na pozemku, na němž je umístěna stavba hlavní nebo na pozemku funkčně a prostorově souvisejícím s tímto pozemkem; za nezbytné zázemí se považují například garáže, technické místnosti, odstavné plochy apod.;

Odůvodnění:

V platné ÚPD obce jsou pozemky p.č. 379/1 a 379/2 v k.ú. Rynartice vedeny jako součást návrhové plochy R1 – území pro sport – sportovní plocha – hřiště. Jako přípustné jsou stavby a zařízení poskytující sportovní služby a služby se sportovní činností bezprostředně spojené, zejména stavby pro hygienu a zdraví a potřebné parkovací plochy.

Stávající územní plán obce ani nový územní plán nenavrhuje rozvoj funkčních ploch pro rekreaci. Dominantní využitelností plochy je a zůstane sportoviště.

Připomínka č. 8

Jetřichovice Property a.s. Vladislavova 390/17, 110 00 Praha 1 ze dne 5.12.2023

I.

ÚVOD

1. Vlastník je mj. vlastníkem nemovitostí evidovaných na LV č. 5 pro k.ú. Jetřichovice u Děčína, okres Děčín (dále společně jen „Pozemky“), což dokládá informativním výpisem z katastru nemovitostí
2. Pozemky jsou dle aktuálně platného Územního plánu Jetřichovice součástí plochy s rozdílným způsobem využití „plochy vybavenosti a služeb“, přičemž Vlastník má 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. Dne 9.11.2023 byla vyvěšením na úřední desce úřadu územního plánování odboru stavebního úřadu Magistrátu města Děčín doručena Veřejná vyhláška – Návrh Územního plánu Jetřichovice a vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu Jetřichovice na udržitelný rozvoj území ze dne 17.10.2023, č.j.: MDC/111270/2023 (dále jen „Návrh“).
4. Návrh nového ÚP 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 rekreace hromadná (RX) a
 - část plochy Pozemků bude určena jak změnová plocha veřejného prostranství P.38 (dále jen „Plocha P.38“) s navrhovaným rozdílným způsobem využití veřejná prostranství jiná (PX)
 - v západní části Pozemků je navrhována též plocha s navrhovaným rozdílným způsobem využití DS (doprava silniční) a PX (veřejná prostranství jiná).
5. Vlastník se s Návrhem seznámil a jelikož shledal v Návrhu určité nesrovnalosti, které je třeba napravit, a jelikož je Návrh způsobilý v budoucnu oproti současnému stavu snížit využitelnost Pozemků a negativně se tak dotknout vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, a to zejména ve vztahu k uskutečnitelnosti Záměru, podává tímto ve

stanovené lhůtě k Návrhu v souladu s §50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující připomínky.

6. Vlastník pro úplnost dodává, že území dotčené připomínkami je vymezeno Pozemky, tedy pozemky ve vlastnictví vlastníka, evidovanými na LV č. 5 pro k.ú. Jetřichovice u Děčína.

II. PŘIPOMÍNKY

7. Připomínky se týkají 3 okruhů:

- A) Změna hranice a rozlohy změnové plochy P.38
- B) Změna polohy plochy s rozdílným způsobem využití DS a PX v západní části dotčeného území
- C) Změna polohy nadzemního vedení VN

A) Změna hranice a rozlohy změnové Plochy P.38

8. Jak bylo uvedeno v odst. 2 připomínek 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 připravovaného Vlastníkem.
9. Jelikož je část plochy Pozemků Návrhem nově určena jako Plocha P.38 s navrhovaným rozdílným způsobem využití veřejná prostranství jiná (PX), na části Pozemků, na kterých je tato Plocha P.38 navrhována, má dojít k významnému snížení stávající využitelnosti, kdy místo plochy vybavenosti a služeb, na níž je přípustná realizace Záměru prakticky na celé ploše Pozemků, je na části Pozemků Návrhem vymezena Plocha P.38 za účelem rozšíření systému zachytných parkovišť na území obce, jehož cílem je usměrnit parkování vozidel návštěvníků obce, v důsledku čehož realizace Záměru nebude na této části Pozemků přípustná. Je přitom nutné uvést, že Záměr ve své aktuální podobě zasahuje právě i na část nově vymezované Plochy P.38.
10. Vlastník je jako odpovědný investor připraven podílet se na rozvoji území obce a občanské vybavenosti tím, že v návaznosti na umožnění realizace Záměru umožní na části Pozemků ve svém vlastnictví vznik veřejně přístupného „parkoviště“. V tomto ohledu nemá vlastník principiálně námitek proti vymezení plochy P.38 jako takovému na části Pozemků, to však za předpokladu zmenšení rozlohy Plochy P.38 tak, aby nebyla znemožněna realizace Záměru.
11. Proto Vlastník nesouhlasí s rozlohou a hranicí Plochy P.38 dle Návrhu a v rámci těchto připomínek požaduje zmenšení rozlohy navrhované Plochy P.38, jak je graficky znázorněno v příloze č. 2 těchto připomínek, tak aby i nadále bylo možné realizovat jím připravovaný Záměr a jeho vlastnické právo k Pozemkům tak bylo omezeno v pro něj přijatelné míře.

Řešení:

Připomínce se vyhovuje.

Vymezení plochy P.38 bude v upraveném návrhu územního plánu opraveno tak, že na části pozemku p.č. 418/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína bude vymezena plocha P.38a PX o výměře 3500m². Na části pozemku p.č. 422/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína bude vymezena plocha P.38 b PX o výměře 560 m².

Odůvodnění:

Obec respektuje požadavky vlastníka předmětného pozemku.

B) Změna polohy plochy s rozdílným způsobem využití DS a PX v západní části dotčeného území

12. V Návrhu je v západní části území dotčeného těmito připomínkami zakreslena plocha s rozdílným způsobem využití: DS (doprava silniční) a PX, které do grafické části Návrhu promítají současnou polohu stávajících pozemních areálových a dalších komunikací na pozemku parc.č. 418/2 ve vlastnictví Vlastníka, resp. jejich vzájemné napojení.
13. Na základě bližšího ověření správnosti zakreslení skutečné polohy předmětných pozemních komunikací však bylo zjištěno, že zakreslená poloha předmětných pozemních komunikací neodpovídá poloze skutečné.
14. Proto Vlastník navrhuje, aby Návrh zohlednil skutečnou polohu pozemních komunikací a poloha plochy s rozdílným způsobem využití DS a PX byla upravena tak, aby odpovídala skutečnosti v terénu.
15. Zároveň pro úplnost Vlastník doplňuje, že Návrh nereflektuje existenci pozemních /ostatních komunikací na pozemcích 418/5, 418/3 a 417/2.
16. 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.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Stabilizovaná plocha DS je v návrhu ÚP vyznačena na pozemku p.č. 1085/3 v k.ú. Jetřichovice u Děčína, vedeném v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – silnice ve vlastnictví Ústeckého kraje a takto vyznačena zůstane.

Stabilizovaná plocha PX je v 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.

Pozemek p.č. 418/3 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost, byl do stabilizované plochy RH přiřčen neoprávněně. V upraveném návrhu územního plánu bude vymezen jako plocha ZX.

Pozemek p.č. 417/2 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, byl do stabilizované plochy RH přiřčen neoprávněně. V upraveném návrhu územního plánu bude vymezen mimo zastavěné území jako plocha MU.r..

Odůvodnění:

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.

C) Změna polohy nadzemního vedení VN

17. V rámci výkresu VPS v rámci Návrhu je na pozemcích zakreslena stávající poloha nadzemního vedení VN 22kV.
18. 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).
19. Proto Vlastník navrhuje, aby Návrh zohlednil skutečnou polohu nadzemního vedení VN a upravil ji tak, aby odpovídala skutečnosti.

Řešení:

Připomínce se vyhovuje.

Průběh sítí a umístění objektů na sítí (trafostanic) bude v upraveném návrhu územního plánu opraven dle aktuálních dat od poskytovatele údajů - vlastníka/provozovatele předmětné technické infrastruktury.

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu byly znázorněny chybné údaje, které poskytovatel na základě výzvy opravil.

III. ZÁVĚR

20. Vlastník žádá, aby jeho legitimním připomínkám bylo vyhověno a aby do jeho vlastnického práva bylo zasahováno pouze v nezbytné míře, která umožní v budoucnu realizaci jeho Záměru.
21. V případě potřeby je Vlastník připraven poskytnout plnou součinnost v rámci koordinace soukromých a veřejných zájmů za účelem naplnění cílů a úkolů územního plánování.

Připomínka č. 9

Správa národního parku České Švýcarsko ze dne 5.12.2023

Správa Národního parku České Švýcarsko (dále jen „Správa NP“) příslušná hospodařit s pozemky ve vlastnictví České republiky v území řešeném návrhem Územního plánu Jetřichovice (konkrétně s pozemky zapsanými pro k.ú. Jetřichovice u Děčína na LV č. 612, pro k.ú. Rynartice na LV č. 606, pro k.ú. Všemily na LV č. 603 a pro k.ú. Vysoká Lípa na LV č. 613) uplatňuje tyto připomínky:

1. U plochy funkčně související se stavbou č.p. 131 na pozemku st.p.č. 197 v k.ú. Jetřichovice u Děčína požaduje změnit způsob využití plochy na SV (smíšené obytné venkovské), neboť v rámci uvedené stavby je uvažováno o jejím využití nejen pro bydlení, ale i pro občanské vybavení veřejného charakteru s nezbytným zázemím.

Řešení:

Připomínce se vyhovuje.

Na st.p.č. 197 a p.p.č. 27/2 v k.ú. Jetřichovice u Děčína bude vymezena plocha přestavby SV.

Odůvodnění:

V katastru nemovitostí je na st.p.č. 197 v k.ú. Jetřichovice u Děčína zapsán rodinný dům. Vzhledem k požadavku vlastníka na využívání objektu nejen pro bydlení, ale i pro občanské vybavení veřejného charakteru se připomínce vyhovuje. Předmětné pozemky sousedí se stabilizovanou plochou SV.

2. U plochy funkčně související se stavbou č.p. 14 na pozemku st.p.č. 111 v k.ú. Vysoká Lípa požaduje změnit způsob využití plochy na SV (smíšené obytné venkovské), neboť v rámci rekonstrukce uvedené stavby je uvažováno o jejím využití nejen pro bydlení, ale i pro občanské vybavení veřejného charakteru s nezbytným zázemím. V aktuálně platném územním plánu byla tato plocha označena jako plocha vybavenosti a služeb.

Řešení:

Připomínce se vyhovuje.

Na st.p.č. 111, p.p.č. a p.p.č. 779 v k.ú. Vysoká Lípa bude vymezena plocha přestavby SV.

Odůvodnění:

V katastru nemovitostí je na st.p.č. 111 v k.ú. Vysoká Lípa zapsán rodinný dům.

Vzhledem ke stávajícímu začlenění předmětné stavby v platném územním plánu obce do plochy vybavenosti a služeb a vzhledem k lokalitě odtržené od místní části Vysoká Lípa je vymezení této plochy přestavby SV možné.

3. U stavby bez č.p. nebo č.e. na pozemku st.p.č. 192 v k.ú. Vysoká Lípa požadují doplnit způsob využití stavby – stavba pro myslivost, neboť se jedná o historickou loveckou chatu z roku cca 1920

Řešení:

Připomínce se vyhovuje tak, že do hlavního využití plochy specifické zvláštního určení bude do hlavního využití plochy doplněno „stávající stavby pro myslivost“. V grafické části bude doplněno označení plochy ZX.

Odůvodnění:

Předmětná stavba je v návrhu územního plánu vymezena v ploše specifické zvláštního určení. Vymezování nové plochy pro jednu stavbu by bylo neúčelné, proto bude řešeno úpravou regulace plochy.

4. U plochy OK (občanské vybavení komerční) funkčně související se stavbou č.p. 127 na pozemku st.p.č. 173 v k.ú. Jetřichovice u Děčína v lokalitě Na Tokáni žádají o její rozšíření dle zákresu v přiložené mapě. Jedná se o nesoulad v katastru nemovitostí. V návrhu územního plánu je uvedená plocha zakreslena po hranicích pozemků st.p.č. 173 a p.p.č. 710/8 v k.ú. Jetřichovice u Děčína, která v těchto místech těsně přiléhá k předmětné budově a na které se již dnes nachází ČOV, posezení a dětské hřiště.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 710/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek. Zařazení jeho části do plochy OK v zastavěném území by bylo v rozporu s ust. § 58 odst. 2) stavebního zákona.

V návrhu územního plánu je pozemek veden jako součást stávající plochy přírodní všeobecné NU. Jako podmíněně přípustné využití plochy se připouští stavby pro účely rekreace – přístřešky, odpočívadla, drobná architektura, mobiliář a nezbytná technická infrastruktura za podmínky, že toto využití nebude v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny, zejména zajištění celistvosti a funkčnosti skladebných částí ÚSES, což není tento případ. Stávající využívání předmětné části pozemku je v souladu se stanovenou využitelností plochy NU.

5. V souvislosti se zkušenostmi s velkým lesním požárem v létě 2022 v NP České Švýcarsko žádají o vymezení nové plochy PX (veřejná prostranství jiná) v lokalitě Na Tokáni na části pozemku p.č. 773/2 v k.ú. Rynartice tak, jak je zakreslena v přiložené mapě. Uvedená plocha je přístupovým místem k bazénu kněžny Vilemíny vytesanému ve skále, který v dřívějších dobách sloužil jako požární nádrž pro dřevěné rekreační objekty v lokalitě Na Tokáni. V roce 2023 byl bazén opraven, napuštěn a zaveden jako požární nádrž podle zákona č. 133/1985 Sb. a vyhlášky č. 246/2001 Sb., je tak zařazen v kategorii požární bezpečnostní zařízení. Na základě zkušeností Hasičského záchranného sboru s plněním bazénu v květnu 2023 bylo zjištěno, že je nutné vytvořit opatření, a to ve formě vybudování nástupního místa pro požární techniku, zpevnění povrchu na minimální úroveň dle normy ČSN 73 6108. Vybudování zázemí pro hasičskou techniku bude sloužit jak pro požární ochranu dřevěných rekreačních objektů, tak lesních porostů v dotčené lokalitě

Řešení:

Připomínce se vyhovuje, na části pozemku p.č. 773/2 v k.ú. Rynartice bude vymezena návrhová plocha PX a zdůvodněn veřejný zájem na záboru PUPFL.

Odůvodnění:

Vymezení této návrhové plochy není v rozporu se základní koncepcí rozvoje obce stanovenou v návrhu ÚP.

6. Za vlastníka lesního pozemku p.č. 12/3 v k.ú. Jetřichovice u Děčína požadují v návrhu územního plánu zmenšit plochu Z.51 (PX) tak, aby nezasahovala na pozemek p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína ve vlastnictví České republiky, s nímž je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad a který je v seznamu pozemků, které mají být převedeny do příslušnosti hospodařit Správy NP. Předmětná část plochy je zároveň vymezena v ochranném pásmu lesa a realizováním jeho využití by došlo ke zvýšení požárního rizika. Zkušenosti s velkým lesním požárem v létě 2022 v NP České Švýcarsko jsou důvodem k zásadnímu přehodnocení posuzování nových zastavitelných ploch v územních plánech obcí. I po zmenšení plochy Z.51 zůstane v návrhu územního plánu vymezeno dostatek nových zastavitelných ploch PX ve vhodnějších lokalitách.

Řešení:

Připomínce se vyhovuje částečně tak, že součástí návrhové plochy Z.51 PX bude i zmenšená část pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína.

Odůvodnění:

Plocha byl převzata ze stávajícího územního plánu obce, ve kterém přiléhá ke komunikaci. Bez vyloučení pozemku p.č. 35/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína by neměla zajištěno dopravní napojení.

7. Za vlastníka lesního pozemku p.č. 58/1 v k.ú. Rynartice požadují v návrhu územního plánu zmenšit plochu Z.29 (BV) tak, aby nezasahovala do ochranného pásma lesa, které bude od 1.1.2024 po novele lesního zákona nově 30 m. Realizováním využití plochy v předmětné části by došlo ke zvýšení požárního rizika. Zkušenosti s velkým lesním požárem v létě 2022 v NP České Švýcarsko jsou důvodem k zásadnímu přehodnocení posuzování nových zastavitelných ploch v územních plánech obcí. Obecně Správa NP za vlastníka lesních pozemků souhlasí s vymezením nových zastavitelných ploch jen ve zcela výjimečných a odůvodněných případech.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje - je bezpředmětná, neboť s vymezením plochy Z.29 (BV) Správa NP ve svém stanovisku nesouhlasí.

Odůvodnění:

Plocha bude z návrhu ÚP vyřazena.

8. Za vlastníka lesního pozemku p.č. 601/1 v k.ú. Vysoká Lípa požadují z návrhu územního plánu odstranit plochy Z.08 (PX) a Z.48 (BV), protože jsou vymezené

v ochranném pásmu lesa a realizováním jejich využití by došlo ke zvýšení požárního rizika. Zkušenosti s velkým lesním požárem v létě 2022 v NP České Švýcarsko jsou důvodem k zásadnímu přehodnocení posuzování nových zastavitelných ploch v územních plánech obcí. Jak je uvedeno v odůvodnění návrhu územního plánu Jetřichovice, nebylo využití původní zastavitelné plochy L4 dle původního ÚPO dlouhodobě realizováno a změna využití plochy je navrhována z důvodu přímé návaznosti na NP České Švýcarsko. Návrh územního plánu vymezuje dostatek nových zastavitelných ploch (BV, SV i PX) ve vhodnějších lokalitách. Vzhledem k uvedenému požadují úplné odstranění ploch Z.08 a Z.48 z návrhu územního plánu. Obecně Správa NP za vlastníka lesních pozemků souhlasí s vymezováním nových zastavitelných ploch jen ve zcela výjimečných a odůvodněných případech.

Řešení:

Připomínce se částečně vyhovuje tak, že návrhová plocha Z.48 (BV) bude vyřazena, návrhová plocha Z.08 (PX) bude zmenšena tak, že podél stávající místní komunikace p.p.č.884/1 v k.ú. Vysoká Lípa bude vymezen pás o šíři 8 m na p.p.č. 597/1 v k.ú. Vysoká Lípa pro plochu PX, zbývající část pozemku p.č. 597/1 v k.ú. Vysoká Lípa bude zařazen do plochy MU.p.

Do plochy MU.p bude zařazena i p.p.č. 597/2 v k.ú. Vysoká Lípa.

Na pozemcích p.č. 407/1 a 407/2 v k.ú. Vysoká Lípa (v KN orná + zahrada) bude vymezena návrhová plocha PX.

Odůvodnění:

V platné územně plánovací dokumentaci obce Jetřichovice je v předmětné lokalitě (p.p.č.597/1 a 597/2 v k.ú. Vysoká Lípa) vymezena návrhová plocha L4 – obytné území malých sídel. Plocha nebyla k navrženému účelu dosud využita. Návrh územního plánu využitelnost lokality rozdělil na dva záměry – Z.08 – PX – veřejná prostranství jiná a Z.48 – BV – bydlení venkovské.

Vzhledem k problematickému vymezování zastavitelných ploch (bydlení) v ochranném pásmu lesa obec od záměru Z.48 upustila. Stále však přetrvává požadavek na zajištění veřejného prostoru pro umístění kontejnerů a rovněž dostatku parkovacích míst (vyřazení plochy Z.04PX). Tato plocha nezvýší riziko bezpečnosti ve vztahu k možným požárům.

Zároveň upozorňují na povinnost vyplývající z ustanovení § 22 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, v platném znění: „Vlastníci nemovitostí nebo investoři staveb a zařízení jsou povinni provést na svůj náklad nezbytně nutná opatření, kterými jsou nebo budou jejich pozemky, stavby a zařízení zabezpečeny před škodami způsobenými zejména sesuvem půdy, padáním

kamenů, pádem stromů nebo jejich částí, přesahem větví a kořenů, zastíněním a lavinami z pozemků určených k plnění funkce lesa. Rozsah a způsob zabezpečovacích opatření stanoví orgán státní správy lesů, pokud není podle zvláštních předpisů příslušný jiný orgán státní správy. Vlastník pozemků určených k plnění funkce lesa je povinen provedení opatření strpět“. V souvislosti s tímto ustanovením vydává Správa NP souhlas vlastníka sousedního lesního pozemku s realizací umístění nové stavby nebo rekonstrukci stavby stávající ve vymezeném zastavěném či zastavitelném území obce a zároveň v ochranném pásmu lesních pozemků jen s podmínkou současného uzavření dohody s vlastníkem stavby o vzdání se práva na náhradu škody vzniklé na pozemku. Uvedená dohoda je uzavírána v souladu s ustanovením § 2894 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zapisuje se do katastru nemovitostí jako právo věcné.

Řešení:

Informace byly vzaty na vědomí.

Připomínka č. 10

GS Jetřichovice s.r.o. , Jetřichovice 124, 407 16 Jetřichovice zast. jednatelem Jaroslavem Suchánkem ze dne 8.12.2023

I. Jako vlastník pozemků v k.ú. Jetřichovice u Děčína

1. Nesouhlasí s vymezením plochy přestavby P.14 jako plochou zeleně sídelní ostatní. Požaduje její vymezení jako plochy občanského vybavení komerčního nebo lépe jako součást plochy P.13.

Odůvodnění:

V současné době je zpracována koncepční architektonická studie (09/2021) pro bývalý areál ozdravovny Jetřichovice. Tato studie, kterou přikládají jako přílohu č. 1 těchto připomínek, 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 možné optimalizace. Tato studie i celkový záměr budoucího využití byl již 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 požadují zahrnutí plochy P.14 buď do ploch občanského vybavení komerční nebo lépe jako součást plochy P.13.

Zároveň upozorňují na skutečnost, že dle reálného stavu využití území se v ploše P.14 nachází několik staveb bývalé ozdravovny Jetřichovice. Argument „Plocha P.14 je vymezena z důvodu jednoznačné garance zachování parkově upravených ploch ve východní části areálu ozdravovny. Plocha zeleně s vyloučením zástavby vytváří územní podmínky pro zamezení rozšiřování zástavby v rámci areálu východním směrem. Tento prostor je situován na hranici NP ČS 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“. je tak zcela lichý. 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 a další rozvoj potvrzen.

Pro úplnost doplňují, že jedním z cílů územního plánování je koordinovat veřejné i soukromé záměry na změny v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. 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 jim 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 jejich záměr na změnu v území, tedy záměr přestavby stávajícího areálu na wellness hotel, zvláště pak, kdy v současné době tento

záměr platný územní plán Jetřichovice umožňuje a jsou činěny 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.

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

Taktéž považují za důležité zdůraznit, že takovýmto návrhem, který by zmařil úspěšnou transformaci tohoto stávajícího výjimečného areálu, jim vzniká nemalá majetková újma. Ekonomická rozvaha při pořízování předmětného 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 potvrzovali možné urbanistické přestavby a dostavby předmětného areálu, které by byly v souladu se současně platnými regulemi územně plánovací dokumentace byl důvodem k realizaci nákupu této nemovitosti.

Rovněž nevhodně navržené řešení v novém územním plánu Jetřichovice neumožňuje realizaci záměru tak, aby byl dlouhodobě ekonomicky i provozně 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 sportovištěm. Za posledních pět let bylo do realizace záměru investováno mnoho prostředků, které by změnou účelu zastavění pozemků byly zcela zmařené, jelikož navrhované zmenšení využitelnosti ploch činí záměr zcela nerealizovatelný. Je pro ně překvapením, že stávající stabilizovaná plocha s budoucím záměrem blízkým původnímu využití je novým návrhem redukována, a přitom v jiných částech ÚP dochází naopak k rozšiřování zastavitelné plochy.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

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. Není pravdou, že byl v platné územně plánovací dokumentaci jeho rozvoj potvrzen. Naopak, je dle platného územního plánu urbanistická koncepce obce Jetřichovice založena převážně na rozvoji funkčních ploch bydlení, vybavenosti (sportu) a zemědělské výroby. Rozvoj individuální rekreace se nenavrhuje. 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.

Východní část areálu – pozemky plochy přestavby P14 v minulosti sloužila výhradně pro potřebu dětského letního tábora a nikdy nebyla provozní součástí dětské ozdravovny.

Kapacita dětského letního tábora byla 10 dřevěných chatek pro 4 osoby (zapsaných dosud v KN jako stavby pro rodinnou rekreaci na st.p.č. 420,421,422,423,424,425,,426,427,428 a 429 v k.ú. Jetřichovice u Děčína) , tři chatky na st.p.č.331, 332 a 333 v k.ú. Jetřichovice u Děčína sloužily personálu (v KN zapsány jako jiné stavby), stavby na st.p.č. 328 a 329 v k.ú. Jetřichovice u Děčína sloužily jako hygienické zázemí – umývárna, jídelna (v KN zapsány jako jiné stavby), na st. p.č. 166 v k.ú. Jetřichovice u Děčína (v KN stavba občanského vybavení) je torzo bývalého bazénu.

Areál byl dětmi využíván pouze v letních měsících – červenec a srpen. Dnes je v dezolátním stavu.

Jižní část areálu – plocha přestavby P.03 sloužila jako zahrada a sportovní plocha.

Návrh územního plánu respektuje původní využitelnost areálu co se týká ploch P.03 ZS a P.13 OK . V ploše P.14 ZS je přípustná obnova původního bazénu – jako venkovního sportoviště. Obnova původních chatek se nepředpokládá jakož i rozšiřování zástavby jakýmkoliv celoročně využívaným rekreačním zařízením na pozemcích východně od hlavní budovy, neboť tyto jsou celé v ochranném pásmu lesa. Tento prostor je situován na hranici NP ČS 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“

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.

Vymezení plochy P.13 OK v návrhu územního plánu dává předpoklad pro určitý rozvoj areálu bývalé ozdravovny za předpokladu zajištění odpovídajícího dopravního napojení a zároveň je bráno jako limitující co do velikosti plochy pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Kapacita stávajících ubytovacích zařízení již nyní převyšuje počet obyvatel obce. Návrh nové stavby wellness hotelu s kapacitou cca 400 lůžek by byl v rozporu s celkovou koncepcí rozvoje obce.

2. Nesouhlasí s vymezením plochy P.03 a požaduje její vymezení jako plochy občanského vybavení komerční nebo nejlépe jako součást plochy P.13. Požaduje výslovně v rámci podmínek využití této plochy s rozdílným způsobem využití uvést i možnost realizace podzemního parkování.

Odůvodnění:

Souhlasí se snahou o zachování dominantního prvku dětské ozdravovny v krajině. Na druhou stranu nesouhlasí s takto výrazným 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. Hustý park by naopak Ozdravovnu skryl. V části pozemku lze umístit drobnější menší objekty, např. typu vrátnice nebo informační kiosek, altán apod., ale i vhodně doplnit vzdušnou výsadbou vhodně zvolených solitérních stromů či skupin stromů a keřů. Z tohoto důvodu požadují 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 nebo zachování dominantní role původního objektu ozdravovny.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje – je bezpředmětná.

Odůvodnění:

Plocha P.03 ZS umožňuje realizaci záměrů specifikovaných v odůvodnění uplatněné připomínky:

- Bude zaručeno zachování dominantního prvku dětské ozdravovny
- Nebude zásadním způsobem měněno historické užívání pozemku, na jehož části bylo fotbalové hřiště a dětské hřiště, realizace venkovních sportovišť a dětská hřiště jsou v předmětné ploše přípustné
- Bude možné v ploše umístit drobnější menší objekty typu informační kiosky, altán, neboť to přípustná využitelnost plochy ZS umožňuje

3. Požaduje na pozemku parc.č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína umožnit realizaci podzemního parkoviště.

Odůvodnění:

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 možností řešení parkování je i realizace podzemního parkoviště na pozemku parc. č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína. Požadují tedy, aby na předmětném pozemku byla tato možnost připuštěna.

Taktéž požadují koordinovat parkování pro plochu přestavby 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 jiná 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 nebude možnost řešení parkování.

Plocha pro parkování byla označena jako vhodnější plocha na pozemku parc. č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína již na jednání k záměru – Wellness hotel Jetřichovice 5.4.2022. Zápis je přílohou č. 2 těchto připomínek. Součástí koncepční studie byly vyhotoveny varianty dopravního řešení, ze kterých vyplývá, že realizace parkoviště na pozemku parc. č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína je vhodnější jak pro příjezd vozidel, tak pro vytvoření silnější bariéry k území NP. Dopravní řešení je přílohou č. 3 těchto připomínek.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

S vymezením další plochy pro parkoviště na tomto pozemku obec nesouhlasí.

V předmětné lokalitě jsou vymezeny dvě plochy pro parkoviště – P.12 PX a Z.51 PX, což je v rámci udržitelného rozvoje území dostatečné.

Zajištění potřebných míst pro návštěvníky areálu bývalé ozdravovny je možné v rámci využitelnosti plochy OK, případně ZS.

4. Požaduje na části pozemku parc.č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína vymežit plochu BV dle níže přiloženého schématu.

Odůvodnění:

Požadují na části pozemku parc. č. 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína vymežit plochu BV dle přiloženého schématu. Důvodem je srovnání hranice současně zastavěného území a umožnění realizace výstavby dvou rodinných domů.

Návrh územního plánu Jetřichovice do bydlení stávajícího zahrnuje pozemky parc.č. 17/1 a 17/21 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 nevyužitelnými. Úprava hranice plochy BV dle požadavku umožní realizaci dvou rodinných domů.

Řešení:

Připomínce se částečně vyhovuje, na pozemcích p.č. 17/1, 17/21 a části 16/6 v k.ú. Jetřichovice u Děčína bude vymezena návrhová plocha bydlení pro umístění 1 RD u komunikace p.č. 16/4 v k.ú. Jetřichovice u Děčína.

Odůvodnění:

Pozemky p.č. 17/1 a 17/21 v k.ú. Jetřichovice u Děčína byly do stabilizované plochy bydlení zařazeny neoprávněně, neboť netvoří funkční celek se stávajícími rodinnými domy na st.p.č. 347 a st.p.č. 285 v k.ú. Jetřichovice u Děčína.

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. Umístění 1 rodinného domu v linii stávajících rodinných domů není v rozporu se stanovenou koncepcí rozvoje obce a zároveň splňuje princip proporcionality.

5. Požaduje na pozemcích parc.č. 81/2 a 1081 v k.ú. Jetřichovice u Děčína vymežit plochu AU namísto plochy MUp.

Odůvodnění:

Pozemky parc.č. 81/2 a 1081 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. 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 požadují do ploch smíšené nezastavěného území zahrnout i pozemek parc.č. 33/3.

Řešení:

Připomínky se nevyhovují.

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.

II. Jako vlastník pozemků v k.ú. Rynartice

1. Nesouhlasí s vymezením plochy Z33 na pozemku 223/1 k.ú. Rynartice v ploše BV – bydlení venkovské. Požadují její vymezení jako plochy občanského vybavení komerční.

Odůvodnění:

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

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

Řešení:

Připomínky se nevyhovují.

Odůvodnění:

Rozšiřování ploch pro občanskou vybavenost komerční 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 bude primárně podpořena obytná funkce a to v rozsahu odpovídajícímu významu sídla a jeho rozvojovým možnostem, nebude probíhat rozvoj monofunkčních areálových ploch.

2. Souhlasí s vymezením plochy Z.32 pro potřeby ČOV v části pozemku 612/3 k.ú. Rynartice v ploše TW – vodní hospodářství, ale požadují posun této plochy do nižších

partii pozemku, aby byla gravitačně odkanalizovatelná větší část obce a ČOV nerušila okolní pozemky rodinných domů nebo rekreačních objektů.

Odůvodnění:

Umístění čistírny odpadních vod při hlavní komunikaci jim nepřijde jako vhodný prvek. Navrhují posunutí objektu níže po spádnicí blíže k lesu. Toto umístění bude výhodnější pro odkanalizování objektů podél komunikace bez nutnosti čerpání.

Řešení:

Připomínce se vyhovuje částečně - plocha Z.32 bude z upraveného návrhu ÚP vyřazena, realizace záměru je podmíněně přípustná.

Odůvodnění:

Vymezení plochy pro ČOV požadoval vlastník pozemku p.č. 612/3 v k.ú. Rynartice a současně vlastník hotelu Zámeček na st.p.č. 25/1 a 25/2 v k.ú. Rynartice, který řeší problém s likvidací splaškových vod. Tomuto hotelu by měla ČOV především sloužit.

Pro vymezení konkrétního umístění a velikosti plochy nebyly poskytnuty dostatečné podklady.

Pozemek p.č. 612/3 v k.ú. Rynartice. ~~pozemku~~ je vymezen jako plocha MU.p, ve které je umísťování nezbytné technické infrastruktury podmíněně přípustné. Mimo jiné je podmínkou nenarušení krajinně ekologické funkce plochy. Další podmínkou bude neohrožení stávajícího zdroje pitné vody. Podmínky mohou být stanoveny až pro konkrétní stavbu na základě hydrogeologického posouzení předmětné lokality.

Současně upozorňujeme, že obec neplánuje budování centrální ČOV pro místní část Rynartice. Návrh předmětné stavby byl nedopatřením zařazen mezi veřejně prospěšné stavby.

Odkanalizování obyvatel místní části Rynartice bude i nadále řešeno individuálním likvidováním splaškových vod, v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje.

3. Souhlasí s vymezením plochy Z31 v části pozemku 612/3 k.ú. Rynartice v ploše BV – bydlení venkovské. Požadují její rozšíření v celé hloubce pozemku tak, aby byly v této části parcely podél komunikace umísťitelné 3 – 4 pozemky rodinných domů dopravně napojitelné na komunikaci.

Odůvodnění:

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:

Připomínce se nevyhovuje - lokalita Z.31 bude z návrhu územního plánu vyřazena.

Odůvodnění:

S vymezením zastavitelné plochy nesouhlasí Správa Národního parku České Švýcarsko, která z důvodu krajinného rázu považuje zahušťování rozvolněné zástavby v této lokalitě za nežádoucí.

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

Připomínka č. 11

Ing. Miroslav Střihavka MBA ze dne 10.12.2023

Rád by požádal v zastoupení majitele o přehodnocení stanovení způsobu využití pozemku 369/4 k.ú. Vysoká Lípa, obec Jetřichovice z Ml.p (smíšené nezastavěné území všeobecné) na BV (bydlení venkovské).

Odůvodnění:

Žadatel měl záměr provést změnu stávajícího územního plánu, a to ve formě žádosti z 21.6.2016. Smyslem žádosti byla přeměna území na plochu k bydlení. Jeho žádost byla zamítnuta při zpracování návrhu nového územního plánu se zdůvodněním:

„ÚP vymezuje dostatek zastavitelných ploch v urbanisticky vhodnějších polohách. Plocha nebyla převzata z důvodu zamezení nežádoucího rozpínání zástavby do volné krajiny a ochrany krajinného rázu. Pozemek je v přímé návaznosti na VPZ a je součástí IV. a V. třídy ochrany ZPF“.

Vycházíme z následujících zadání a koncepce návrhu nového UP (z dostupné dokumentace):

1. Základní priority ÚP

Nový územní plán směřuje novou zástavbu především do stabilizovaných ploch zastavěného území obce v takovém rozsahu, aby nebyla narušena současná urbanistická struktura území. Zastavitelné plochy jsou navrhovány v těsné blízkosti stabilizovaných ploch, prostorově i funkčně na ně navazují.

2. UO Jetřichovice – výrok

část B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

c. rozvoj jednotlivých sídel soustředit 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 sídel;

e. podporovat trvalé bydlení v rodinných domech vesnického charakteru;

3. v části C.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

a. území obce bude rozvíjeno přednostně v rámci zastavěného území jednotlivých částí v plochách proluk a přestaveb;

b. nová zástavba bude svou funkcí a charakterem respektovat velikost a význam příslušného sídla;

c. nová zástavba bude hmotovým a výškovým uspořádáním respektovat charakter původní zástavby a zástavby v navazujícím zastavěném území;

d. výstavba v plochách změn bude organizována tak, že bude vždy navazovat na pozemky již zastavěné;

e. ve směru od center sídel do volné krajiny bude klesat hustota a výška zástavby, dle podmínek prostorového uspořádání stanovených v kapitole F.3;

f. v území nebudou vytvářeny dominanty, které by narušovaly vizuální projev stávajících přírodních hodnot a dominant;

g. do území nebude umisťována výroba s výraznými prostorovými, dopravními a technickými nároky;

h. drobná výroba, služby a zemědělská výroba bude funkčně soustředěna do ploch výrobních a smíšených, prostorově bude zpravidla soustředěna na okraj sídel.

4. A také (C07) V místní části Vysoká Lípa:

a. bude zachována a dále rozvíjena typická urbanistická struktura, tj. koncentrovaná v jižní části sídla;

b. rozptýlená v severní části sídla s vazbou mezi osídlením a krajinou;

c. bude podpořen převážně vesnický charakter území;

d. bude primárně podpořena obytná funkce, a to v rozsahu odpovídajícímu významu sídla a jeho rozvojovým možnostem

Názor zdůvodňující přeměnu MU.p na BV:

Majitel nemovitosti prostřednictvím svého zástupce nesouhlasí s výrokem posuzovatele, zejména z následujících důvodů:

1. Zamezení rozpínání do okolní krajiny není možné, protože technicky vzato se pozemek nachází v proluce mezi domy a je „vysoko“ nad níže položenými pastvinami. Je přirozeným způsobem vyvýšením nad terénem jasně definováno, že další rozšiřování směrem dolů není možné. Vše dokládá dokumentace v příloze tohoto dokumentu.
2. Parcela 369 těsně přiléhá k pozemkům a stavbám na 368/4, 152/2, 371, 152/1, 56, 370/1, 198, 369/1, jako těsně sousedícím pozemkům označeným BV (bydlení venkovské).
3. Pozemek přiléhá k sousední asfaltové komunikaci (851/7), k vodovodu, elektrické síti.
4. Přes silnici naproti je běžná zástavba (pozemek č. 375, stavba č. 59), dále stavba 61/1.
5. Všechny stavby v okolí jsou ve vzdálenosti od 10 do max. 20 m.
6. Směrem na západ od pozemku č. 369/4 je hustá vesnická zástavba.
7. V okolí je provozován bezpočet ubytování v soukromí – nerušivé podnikání.
8. Ochrana půdy je omezena na běžnou půdu, stejně jako okolí. Ochrana půdy:
283 m²: BPEJ 5.30.51 (IV. stupeň ochrany), nevhodná pro zatravnění, zalesnění, k zastavění vodní nádrží
1193 m²: BPEJ 5.40.77 (V. stupeň ochrany) vhodné pro zalesnění, pro zatravnění, nevhodné pro vodní nádrže
893 m²: BPEJ 5.40.77 (II. stupeň ochrany) nevhodná pro zatravnění, zalesnění, k zastavění vodní nádrží).

Domnívají se, že přeměně území z MU.p na BV nebrání žádné podstatné faktické skutečnosti.

Řešení:

Připomínce se vyhovuje částečně tak, že část pozemku p.č. 369/4 v k.ú. Vysoká Lípa o výměře 1000 m², přiléhající k místní komunikaci p.č. 857/1 v k.ú. Vysoká Lípa bude vymezena jako návrhová plocha BV pro umístění 1 RD.

Odůvodnění:

Návrhová plocha BV bude vymezena pouze na části pozemku p.č. 369/4 v k.ú. Vysoká Lípa tak, aby nezahrnovala půdu s II. stupněm ochrany ZPF.

Umístění hlavní stavby bude u stávající komunikace, čímž dojde k využití proluky mezi stávajícími stavbami a nedojde k rozpínání zástavby do volné krajiny.

Připomínka č. 12

Ivana Avramová, Jetřichovice 105 ze dne 11.12.2023

Ke zveřejnění návrhu Územního plánu Jetřichovice a Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu Jetřichovice na udržitelný rozvoj území, jsem náhodou zjistila dopis Magistrátu města Děčín číslo jednací MDC/111270/2023 na internetu dne 5.12.2023, ve středu 6.12.2023 jsem navštívila Obecní úřad Jetřichovice, bohužel i když měl být otevřen, nikdo nebyl. Na úřední desce Obecního úřadu také nebyl, pokud ano, byl překryt jinou dokumentací. Tudíž nebyla dodržena lhůta pro občana, aby se mohl vyjádřit.

Řešení:

Připomínka je v této části bezpředmětná.

Odůvodnění:

Návrh Územního plánu Jetřichovice a Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu Jetřichovice na udržitelný rozvoj území byl doručen veřejnou vyhláškou, která byla od 25.10.2023 do 14.12.2023 zveřejněna na úřední desce Obecního úřadu Jetřichovice a na úřední desce Magistrátu města Děčín. Vzhledem k objemu dokumentace se tato na úřední desce nevyvěšuje. Ve stanoveném období byl návrh dokumentace zveřejněn elektronicky na adrese uvedené ve veřejné vyhlášce a k nahlédnutí v listinné podobě byl na Obecním úřadu Jetřichovice a na Magistrátu města Děčín ve stejném termínu.

Podatelka osobně dne 11.12.2023 navštívila Úřad územního plánování Magistrátu města Děčín, který je pořizovatelem Územního plánu Jetřichovice, a měla možnost do dokumentace nahlédnout.

Zda v konkrétní době dne 6.12. 2023 byl Obecní úřad Jetřichovice uzavřen není možné ověřit, k nahlížení do dokumentace však byl dán dostatečně dlouhý limit, který řada občanů využila.

K návrhu územního plánu Jetřichovic sděluji, že nesouhlasím s plánovaným parkovištěm směrem k bývalé ozdravovně. Bylo slíbeno, že se parkoviště zmenší na počet 20. Navrhované parkoviště je zakresleno přímo pod okny mé rekreační chalupy, která je současně vedena jako kulturní památka a tímto parkovištěm uprostřed zástavby již nesplňuje rekreační účel. Navrhuji parkoviště umístit na opačnou stranu, tj. směrem k turistickému cíli a to napravo, kde to má smysl před občerstvení K1 a současně k tomu dát kasu. Pak se nestane, že návštěvníci neplatí parkovné.

Chalupa č.ev. 106 velmi trpí tak velkým náporům, který nekontrolovaně probíhá, přes sezónu i 120 aut parkujících po celé louce a ničí tak životní prostředí v Národním parku. Na louce parkují i přes noc kemping auta, 2 autobusy najednou, nechají běžet motor, odjedou a po nich zůstane zdevastovaná příroda, na kterou koukám. Co je to za rekreaci pro mne?

Protože obec provedla značení na tabuli Jetřichovické vyhlídky směrem k ozdravovně, všichni sem jedou a nevyužívají ostatní parkoviště v Jetřichovicích. Kapacita ale nestačí a auta pak parkují i uprostřed silnice a mě přímo pod okny, což jsou 3 metry. Přes 500 jízd denně a kolem 1000 lidí pěšky od května do září. Obec vybudovala nový chodník pro pěší s vyústěním k mé chalupě. Dříve cesta vedla prostředkem, a to nikomu nevadilo. Chodník je vybudovaný 40 cm do silnice, kde i tak je nejužší vozovka a projede jen jedno auto.

Obec do r. 2017 neudělala parkoviště se zatravňovačkama a tak je zde neúměrně prašné prostředí, hluk od lidí, kteří nevědí jak zaplatit, jízda po navezeném šterku je hlučná, dvojnásobně se mi ozývá od skal, které mám za chalupou. Turisté mě neustále obtěžují, požadují výměnu peněz, když nejde kasa, chtějí abych jim to řešila, dojde papír, zase problém. Chtějí si ke mně zaskočit na WC. Dále jedno auto zaparkované půl hodiny za tu dobu paní bouchla dveřma u auta 12x.

Momentálně na louce, kde auta parkují se nachází kanalizace, která je již propadlá, je tam neustále bahno, auta co tam parkují bahno ztrácí na silnici a to mě pod okny, to uschne a vítr mi vše foukne na baráky a samozřejmě toto prašné prostředí musím dýchat.

Za těchto podmínek nemohu svoji chalupu č.ev. 106 využívat, přitom platím daně.

Místní komunikace a současné parkoviště je v dezolátním stavu, otřesy způsobují praskliny stěn uvnitř chalupy a to je kulturní památka, na kterou mi stát nepřispěl ani korunu. Podotýkám, že tento stav tu je již delší dobu, žádali jsme jednosměrný provoz a vzhledem k tomu, že obec vybírá parkovné za auto 150 Kč, je pro nás nepředstavitelné, že peníze jdou jinam a ne na opravu místní komunikace.

Podepsali jsme petici, kde jsme vyjádřili nesouhlas s parkovištěm, dlouho nebyla projednána a nakonec zamítnuta.

Současně se na nás připravuje k budově ozdravovny přistavět další 2 moderní domy jako hotel, stavba na 5 let, provoz ve dne v noci, sobota neděle. Dne 30.12.2023 se koná den otevřených dveří.

Omlouvám se, že jsem vše popsala a budu ráda, když někdo z Magistrátu se přijde do Jetřichovic podívat a zjistit stav. V dnešní době si děláme ostudu, jezdí sem lidé z celé republiky i ze zahraničí. Budu ráda, když se se mnou někdo spojí a na místě projedná problém. Pan starosta Jetřichovic o problému ví, jeho se to netýká, a tak vše dělá jak on chce, nikoliv jak by to bylo zapotřebí, aby byli všichni spokojeni.

Řešení:

Připomínce se v této části vyhovuje, parkoviště bude zmenšeno tak, že západní a jižní část plochy bude ponechána v zeleni, čímž dojde k odclonění stávajících těsně sousedících objektů bydlení či rekreace.

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu je pro parkování vozidel návštěvníků obce mimo jiné vymezena plocha P.38 PX pro záchytné parkoviště „U křížku“ a plocha Z.51 PX naproti objektu bývalé ozdravovny. Tato parkoviště by měla zmírnit nápor na parkování v předmětné lokalitě. Chování jednotlivců však územní plán neovlivní.

Připomínka č. 13

Czech Switzerland s.r.o., Švédská 635/8 150 00 Praha 5, ze dne 7.12.2023

1. Vymezení připomínek

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.

V platném územním plánu (z roku 2006) jsou:

- pozemky 352/1 a 351/1 vedeny jako: J 19 – obytné území malých sídel
- pozemek 355 (resp. jeho část) veden jako: J20a – obytné území malých sídel a orná půda
- pozemek 349/1 (resp. jeho S část) veden jako: J20b – obytné území malých sídel

V Návrhu ÚP (2023) jsou naproti tomu:

- pozemky 352/1 a 351/1 vedeny jako: ZZ – zeleň – zahrady a sady
- pozemek 355 (resp. jeho část) veden jako: MU.p – smíšené nezastavěné území přírodní priority
- pozemek 349/1 (resp. jeho S část) veden jako: MU.p – smíšené nezastavěné území přírodní priority

CSWISS s výše uvedeným návrhem změn režimu řešených pozemků obsažených v návrhu ÚP (2023) nesouhlasí, a to z níže uvedených důvodů.

2. Odůvodnění připomínek

Návrh ÚP ve výše specifikované části nevychází ze schváleného zadání územního plánu, neboť to s omezováním zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem nepočítá, logicky tak nemohlo být vlastníkem výše specifikovaných pozemků ve fázi zadání územního plánu připomínkováno. Návrh ÚP tak jde v rozporu s právní úpravou nad rámec schváleného zadání.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jedním z důvodů pro zpracování nového územního plánu bylo „Přehodnocení funkčního využití a rozsahu zastavitelných ploch, navržených ve stávajícím územním plánu“, což je uvedeno na str. 3 „Zadání“.

V bodě A4. Další požadavky na str. 16 „Zadání“ je mimo jiné uveden požadavek „Nový územní plán přehodnotí (prověří) dosud nezastavěné návrhové plochy.

V bodě A5. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně zastavitelných ploch na str. 17 „Zadání“ je mimo jiné uveden požadavek „Územní plán prověří reálnost navržených ploch stávajícího územního plánu a případně navrhne nové rozvojové plochy“.

Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že návrh ÚP v části přehodnocování zastavitelných ploch stávajícího územního plánu obce ze zadání vychází.

Všechny výše zmíněné plochy těsně navazují na aktuálně zastavěné území, nelze proto uvést, že by jejich ponecháním v zastavitelném území obce v jakékoliv formě došlo k fragmentaci krajiny, nebo k jinému negativnímu následku. V koncepci Návrhu ÚP by přitom nešlo o nijak výjimečné řešení, s rozšířením zastavěného území Návrh ÚP počítá – a to hned na několika místech, kromě jiného v bezprostřední blízkosti řešených ploch (např. Z.59).

Veškeré řešené pozemky CSWISS mají velmi nízké stupně ochrany půdy (IV – V – tj. dle kategorizace ochrany: „pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany“), jsou tedy s pohledu zemědělského využití zbytné a případnému vyjmutí ze ZPF pak prakticky nic nebrání.

V Návrhu ÚP je ostatně i v obecné rovině konstatováno, že jeho vliv na krajinný ráz, zemědělskou půdu a pozemky určené k plnění funkce lesa lze hodnotit pouze jako mírně negativní. Ponecháním zastavitelných ploch nebude porušena ochrana kulturních hodnot lokality (např. výhled na Mariinu vyhlídku), nebude významně narušeno soukromí okolních vlastníků obtěžování hlukem nebo pohledem. Ostatně v procesu tvorby předchozího územního plánu byly tyto aspekty vzaty kvalifikovaně v potaz a není žádný věcný argument pro jakoukoliv změnu. Využití ploch bude samozřejmě konzultováno s příslušnými dotčenými orgány ve fázi studie a budou respektovány veškeré zásady spojené s plánováním a výstavbou, zejména pak zásada přiměřenosti a souladu.

V Návrhu ÚP je přímo opakovaně uvedeno, že nebyly zjištěny žádné zásadní negativní vlivy z pohledu veřejného zdraví, životního prostředí, geologické stavby území, vlivu na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání; vliv na podzemní a povrchové vody označen za marginální; ani v tomto ohledu tak nelze nalézt objektivní materiální argumenty proti ponechání předmětných ploch v režimu ploch zastavitelných.

Ve stávajícím Návrhu ÚP přitom prakticky chybí odůvodnění vypuštění pozemků CSWISS ze zastavitelných ploch; Návrh ÚP pouze lakonicky uvádí: „plocha je situována v nevhodné poloze a rozvoj v této části není s ohledem na urbanistickou strukturu sídla a ochranu krajinného rázu žádoucí“. Z Návrhu ÚP přitom plyne, že z pohledu ochrany životního prostředí, vhodných životních podmínek a ochrany krajinného rázu je řešené území stabilní a jeho zasažení minimální. Vzhledem k tomu, že ÚP primárně hovoří o nutnosti zamezit fragmentaci území a že řešené plochy navazují na stávající zástavbu nelze o nevhodné poloze vůbec hovořit. Zhotovitel stávající verze Návrhu ÚP ostatně nijak blíže nevysvětluje, proč polohu za nevhodnou považuje. Ostatně vliv Návrhu ÚP na udržitelný rozvoj území z pohledu zastavěnosti území je dle „Vyhodnocení vlivů ÚP Jetřichovice na udržitelný rozvoj území“ ze září 2023 hodnocen jako nulový.

Naopak ÚP má ve smyslu § 19 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“) za cíl stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu – tj. cílem není území zakonzervovat, ale umožnit přiměřený rozvoj. Z odůvodnění ÚP plyne, že aktuálně navržený rozvoj nikterak

nepřekračuje limity území; již akceptované rozvojové lokality přitom mají prakticky stejné podmínky, rozhodně je nelze považovat za vhodnější lokality. Cíle územního plánování tak budou nepochybně bez omezení naplněny i při ponechání výše uvedených ploch jako ploch zastavitelných, pro změnu tak není jakýkoliv právní ani technický (územně – plánovací) důvod. CSWISS jako vlastník výše specifikovaných pozemků již investoval do jejich rozvoje jako zastavitelných území ve smyslu specifikací dle platného ÚP z roku 2006, výrazná změna režimu pozemků by znamenala vznik značné újmy.

CSWISS zároveň uvádí, že rozvoj lokality J20a je dle aktuálního územního plánu podmíněn realizací I. etapy – obytné území malých sídel. CSWISS nicméně v dobré víře, stejně jako u ostatních ploch, i zde obstaral studii proveditelnosti a využití území a rozvojové plány lokalit. V daném případě však k dokončení ploch I. etapy nedošlo z důvodů, které neleží na straně CSWISS. Při realizaci by náklady vynaložené na inženýring, plánování rozvoje cit. pozemků a vyhotovené podklady pro účely plánované výstavby představovaly pro CSWISS fakticky zmařenou investici ve výši přesahující 2 000 000 Kč nepočítaje v to újmu způsobenou rozdílem ceny pozemků po výše specifikované změně jejich režimu.

Jakkoliv si CSWISS dovede představit akceptaci vyvlastnění plochy P.11 /VD.12ú, tj. část pozemku parc. č. 352/1 k.ú. Jetřichovice u Děčína pro vybudování nové komunikace, která má zajistit průjezd územím po obecních pozemcích a nahradit tak současnou komunikaci ve vlastnictví soukromých osob, a která je zároveň podmínkou pro zajištění dopravního napojení nově navrhované zastavitelné plochy Z.59, nesouhlasí se záměrem využití plochy P.22 pro prostupnost územím (a patrným následným vyvlastněním plochy P.22 /VD.18), tj. část pozemku parc.č. 352/2 k.ú. Jetřichovice u Děčína), neboť není žádný opodstatněný důvod k tomuto kroku, který by změnil její současný režim – plocha není využívána pro nezbytnou komunikační potřebu, která je sanována jiným způsobem, zejm. komunikací severně od této plochy a zásah by znehodnotil stávající stav nemovitosti umístěné na parc.č. 353, 354 a st. 58 k.ú. Jetřichovice u Děčína v podobě ztráty soukromí ze severní strany a separování pozemků v ploše J19, byla by narušena celistvost vlastněných pozemků. Ostatně takový postup by byl v rozporu se schváleným zadáním územního plánu, neboť to s určením daného území pro veřejně prospěšnou stavbu nepočítá, přestože pro jiné případy tuto možnost taxativně stanovuje k tomu případně viz Zadání ÚP s. 23 bod C.

3. Návrh úpravy ÚP

Z výše uvedeného důvodu CSWISS navrhuje úpravy návrhu ÚP:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| - pozemky 352/1 a 351/1 | BV – bydlení venkovské |
| - pozemek 355 (resp. jeho část) | BV – bydlení venkovské |
| - pozemek 349/1 (resp. jeho S část) | BV – bydlení venkovské |

vše v k.ú. Jetřichovice u Děčína.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme, že CSWISS přitom při využití pozemků počítá s případnými protierozními opatřeními a nutností začlenit do zastavěných ploch přírodní prvky, případně dalšími opatřeními ve shodě s orgány územního plánování.

4. Závěr

CSWISS žádá o zachování zastavitelných ploch J19, J20a a J20b dle aktuálního ÚP z roku 2006, reflektující ráz krajiny a okolní výstavbu, faktický stav lokality se od té doby razantně nezměnil. CSWISS nesouhlasí s fragmentací svých pozemků návrhem využití plochy P.22 (VD.18) pro prostupnost územím. Zároveň CSWISS deklaruje, že hodlá využít výše uvedené zastavitelné plochy k výstavbě pouze pro soukromé účely, jako stavby pro rodinnou rekreaci, a to způsobem šetrným k svému okolí.

Řešení:

Připomínce se vyhovuje částečně tak, že z platného územního plánu obce bude převzat záměr J 19 tak, že na částech pozemků p.č.. 352/1, 351/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína bude vymezena návrhová plocha BV o výměře 1200 m² určená pro umístění 1 rodinného domu...Z platného územního plánu obce bude převzat i způsob jejího dopravního napojení – jako podmínka využitelnosti plochy.

Požadavku na vymezení návrhové plochy BV na části pozemku p.č. 349/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína se nevyhovuje.

Požadavku na vymezení návrhové plochy BV na části p.p.č. 355 v k.ú. Jetřichovice u Děčína (J20a) se nevyhovuje.

Z upraveného návrhu ÚP bude vyřazena návrhová plocha P.22 (VD18) a návrhová plocha P.11 (VD12).

Odůvodnění:

V souladu se schváleným Zadáním návrh územního plánu přehodnotil (prověřil) dosud nezastavěné návrhové plochy a navrhl jejich využitelnost. Ani jedna z návrhových ploch J 19, J20a a J 20b nebyla dosud k plánovanému záměru využita. Byl dán proto prostor ostatním žadatelům.

Vzhledem k negativním stanoviskům dotčených orgánů k některým návrhovým plochám musí dojít k jejich částečné redukci a vzniká tak prostor k opětovnému přehodnocení návrhových ploch z původního územního plánu obce do upraveného návrhu ÚP tak, aby byl zachován udržitelný rozvoj území a nebyla narušena nastavená základní koncepce rozvoje obce a současně byl dodržen princip proporcionality.

V návrhu ÚP stanovené základní zásady rozvoje správního území obce Jetřichovice mimo jiné ukládají:

- rozvoj obce soustředit přednostně do vnitřních plošných rezerv v rámci zastavěného území a zástavbu rozvíjet přednostně formou doplňování proluk
- zamezit dalšímu rozšiřování zástavby do volné krajiny, které by vedlo k narušení celkového charakteru krajinného rázu území
- zásadně omezit nárůst počtu objektů pro individuální rekreaci
- stabilizovat nezastavěné plochy v krajině

Vzhledem k výše uvedenému bude do upraveného návrhu ÚP převzata návrhová plocha na části pozemků p.č. 352/1, 351/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína. Plocha je vymezena v proluce zastavěného území.

Převzetí návrhové plochy vymezené v platném územním plánu obce na části pozemku p.č. 349/1 v k.ú. Jetřichovice u Děčína se nevyhovuje, neboť umístění stavby a souvisejících zpevněných ploch by vyvolalo terénní úpravy značného rozsahu v místě, kde stávající historická zástavba přechází do volné krajiny, což by vedlo k narušení celkového krajinného rázu území. Územní plán vymezuje návrhové plochy bydlení ve vhodnějších lokalitách.

Převzetí návrhové plochy vymezené v platném územním plánu obce na části pozemku p.č. 355 v k.ú. Jetřichovice u Děčína se nevyhovuje, neboť by bylo v rozporu se základními zásadami rozvoje obce a rovněž se zásadou urbanistické koncepce, která v území nepřipouští vytváření dominant, které by narušovaly vizuální projev stávajících přírodních hodnot a dominant.

Plocha je vymezena na orné půdě, v lokalitě, kde stávající historická zástavba navazuje na volnou krajinu. Ke stanovenému účelu bydlení nebyly dosud využity ani plochy žadatele zahrnuté do I. etapy. Předmětná plocha je vymezená v platném územním plánu obce k realizaci ve II. etapě.

CSWISS ve své připomínce deklaruje, že hodlá využít uvedené zastavitelné plochy k výstavbě pouze pro soukromé účely, jako stavby pro rodinnou rekreaci. Převzatá plocha bude využitelná výhradně pro bydlení v rodinném domě.

Pro rekreaci žadatele je určen stávající objekt č. 107 na st.p.č. 58 v k.ú. Jetřichovice u Děčína. Vymezení dalších ploch pro individuální rekreaci je tak nadbytečné a rovněž v rozporu se základními zásadami rozvoje obce.

Vyřazením plochy P.22 na p.p.č. 352/2 v k.ú. Jetřichovice u Děčína se vyhovuje připomínce vlastníka pozemku.

Vyřazení návrhové plochy P.11 je v souvislosti s vyřazením návrhové plochy Z.59 v upraveném návrhu ÚP.

Připomínky obce:

Požaduje převzetí návrhové plochy L6 z platného územního plánu obce do upraveného návrhu nového ÚP z důvodu již provedeného zasíťování pozemků k účelu umístění dvou RD.

Řešení:

V upraveném návrhu územního plánu bude vymezena návrhová plocha bydlení BV na p.p.č. 564/1 a 564/2 v k.ú. Vysoká Lípa, určená pro umístění 2 RD. Současně bude na p.p.č. 565/1 v k.ú. Vysoká Lípa vymezena návrhová plocha dopravní infrastruktury – místní komunikace pro zajištění dopravního napojení lokality.

Odůvodnění:

V souvislosti s již vybudovanými inženýrskými sítěmi (vrtané studny pro účely zásobování vodou budoucích 2 RD na pozemku p.č. 564 v k.ú. Vysoká Lípa a elektropřípojek pro 2 RD) a současně probíhajícími pracemi na přípravě projektové dokumentace bude tato plocha do upraveného návrhu ÚP navracena se zdůvodněním veřejného zájmu na záboru půdy ve II. třídě ochrany.

Po stanoveném termínu byly doručeny tyto připomínky:

14. Roman Novotný, Jetřichovice 20, 407 16, ze dne 18.12.2023

15. Jan Hejra, Antala Staška 1719, 415 01 Teplice ze dne 29.1.2024

16. Ing. Zdeněk Urban, Bořivojova 3130, 415 01 Teplice ze dne 29.01.2024

V souladu s ust. § 50odst. 3) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění se k později uplatněným připomínkám nepřihlíží.