

**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**  
**Zastupitelstva obce Mořinka**

č. .. / 2017

ze dne .....

# Změna č.1 územního plánu Mořinka

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b> <b>ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MOŘINKA</b>	
<i>Vydalo:</i>	<b>Zastupitelstvo obce Mořinka</b>
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>	
<i>Pořizovatel:</i>	<b>Ing. arch. Dana Vilhelmová</b> Vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje <b>Městského úřadu Beroun</b>
	Razítko a podpis:

# OBEC MOŘINKA

## ZASTUPITELSTVO OBCE

Mořinka 28, 267 18 Karlštejn  
Telefon/Fax: +420 257 722 005

okres Beroun, kraj Středočeský, IČ 00509761  
Mail: obec.morinka@c-box.cz; Web://www.morinka.eu

### OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. ....

Zastupitelstvo obce Mořinka, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, svým usnesením.....

v y d á v á

## Změnu č. 1 územního plánu Mořinka

zhotovenou projektantem Ing. arch. Milanem Salabou, IČ 40663264, autorizovaným architektem CKA 01 467, Štefánikova 52, Praha 5, ve formě opatření obecné povahy, kterou se mění územní plán Mořinka, který nabyl účinnosti dnem 1.6.2012, v těchto částech:

1. Změnou č. 1 je **aktualizováno zastavěné území** ke dni 1.12.2015.
2. Na severu zastavěného území a zastavitelných ploch se vymezuje plocha „**NZ1 - Plochy zemědělské (erozně ohrožené)**“ a jsou pro ni stanoveny samostatné podmínky využití dle bodů (2) a (16) textové části změny zpracované projektantem.
3. V koncepci veřejné infrastruktury se **upřesňuje řešení splaškové kanalizace** v rozsahu bodu (4) textové části změny zpracované projektantem.
4. Změna ÚP nově **stanovuje podmínky využití nezastavěného území ve vztahu k § 18 odst. 5** stavebního zákona v bodu (8) textové části změny zpracované projektantem.
5. **Doplňují se podmínky** prostorového uspořádání ploch „**SV<sub>2</sub> - Smíšené obytné venkovské využití ve stabilizovaných plochách v Hradišti, V Chaloupkách a v Karlíku**“, a to výhradně **pro lokalitu „V Karlíku“** podle bodu (9) textové části změny zpracované projektantem.
6. **Doplňují se podmínky využití pro plochy „NZ - Plochy zemědělské“** podle bodu (15) textové části změny zpracované projektantem.

7. **Upravuje se text** části A, kapitoly g) textové části územního plánu ve smyslu bodů (18), (19) a (20) textové části změny zpracované projektantem.
8. **Upřesňuje se** způsob pořízení regulačního plánu pro plochy, ve kterých je prověření a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování, rozsah území požadovaného řešit regulačním plánem a dále se stanoví, že regulační plán nebude nahrazovat žádné územní rozhodnutí. Podrobnosti jsou uvedeny v bodech (21), (22) a (23) textové části změny zpracované projektantem.
9. Zrušuje se vymezení plochy „Z10 - ZV - Zeleň na veřejných prostranstvích“ a o její výměru se rozšiřuje sousedící plocha „Z5 - SV<sub>3</sub> - Smíšené venkovské využití v zastavitelných plochách změn“ (Tabulka č.1 - přehled navrhovaných změn funkčního využití ploch).
10. Upravují se hranice plochy ZV a „Z19 - ZV - Zeleň na veřejných prostranstvích“ a sousedících ploch podle skutečného způsobu využití. Úpravy jsou znázorněny v grafické části změny.
11. **Nedílnou součástí změny č. 1 územního plánu je její textová část A v rozsahu stran 5 až 10**, zpracovaná projektantem Ing. arch. Milanem Salabou, autorizovaným architektem - ČKA 01 467, kterou se mění a doplňuje ÚP Mořinka.
12. **Grafická část Změny č. 1 územního plánu Mořinka je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy, obsahuje výkresy:**
  - výkres č.1 - Výkres základního členění, měřítko 1:5000
  - výkres č.2 - Hlavní výkres, měřítko 1:5000

## ODŮVODNĚNÍ

### 1. Textová část odůvodnění:

**Část A - Textová část ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MOŘINKA je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.** Textová část **v rozsahu stran č.11 až č.51.** Zpracovatel: Ing. arch. Milan Salaba, IC 40663264, autorizovaný architekt ČKA 01 467, Štefánikova 52, Praha 5. Datum vyhotovení: Duben 2017.

#### **Část B:**

##### **a) Postup při pořízení změny územního plánu**

Obec Mořinka má platný územní plán, který nabyl účinnosti dnem 01.06.2012. Územní plán vymezil plochy, pro které stanovil jako podmínku pro rozhodování o změnách jejich využití vydání regulačního plánu. Zadání regulačního plánu je obsaženo v územním plánu. Při podrobnějším průzkumu území řešeného regulačním plánem se ukázala potřeba upřesnění hranic ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území podle skutečného využívání. Z uvedených důvodů zastupitelstvo obce svým usnesením č. 5/2014 ze dne 17.06.2014 rozhodlo pořídit změnu územního plánu tak, aby souběžně pořizovaný regulační plán nebyl s územním plánem v rozporu. Současně zastupitelstvo obce schválilo, aby pořizovatelem změny územního plánu Mořinky v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním

řádu (dále jen stavební zákon) byl Městský úřad Beroun – odbor územního plánování a regionálního rozvoje a pro spolupráci při pořizování změny územního plánu určilo Kateřinu Smoterovou, starostku obce. Vybralo rovněž zpracovatele změny územního plánu: Ing. arch. Milana Salabu, autorizovaného architekta.

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Mořinka byl zpracován ve stanoveném rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Městský úřad Beroun - odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako orgán územního plánování dle § 6, odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona zaslal jednotlivě návrh zadání změny územního plánu Mořinka dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a zajistil zveřejnění návrhu zadání územního plánu a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o jeho projednávání na úřední desce obce Mořinka i úřední desce u pořizovatele. Dotčené orgány a krajský úřad uplatnily ve stanovené lhůtě své požadavky a stanoviska, k návrhu zadání sousední obec Lety uplatnila podnět. Dále byly uplatněny dvě připomínky. Požadavky, stanoviska, podněty a připomínky jsou sumarizovány v dokumentu „Vyhodnocení projednávání návrhu zadání Změny č. 1 územního plánu Mořinka“, který je součástí pořizovací dokumentace. Zadání změny č. 1 územního plánu Mořinka, upravené dle § 47 odst. 4 stavebního zákona, schválilo zastupitelstvo obce Mořinka svým usnesením č.6/2015 ze dne 23.06.2015.

Návrh Změny č. 1 územního plánu Mořinka byl vypracován a projednán dle § 50 stavebního zákona a přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 sb., o územně analytických podkladech, plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V souladu s § 50 odst. 2 zákona 183/2006 Sb., bylo pořizovatelem oznámeno místo a doba konání společného jednání o návrhu územního plánu. Oznámení bylo odesláno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Mořinka dne 10.05.2016.

Společné jednání se uskutečnilo dne 31.05.2016 na Městském úřadě Beroun. Protokol ze společného jednání je založen ve spisu. K návrhu změny územního plánu uplatnilo osm dotčených orgánů svá stanoviska. Sousední obce neuplatnily žádnou připomínku.

Návrh změny č. 1 územního plánu Mořinka pořizovatel v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou a umožnil se seznámit s návrhem v době od 10.05.2016 do 24.06.2016 včetně. Ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky bylo uplatněno jedno podání s připomínkami.

Po uplynutí lhůty pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů a připomínek pořizovatel zaslal dne 14.07.2016 stanoviska a připomínky jako podklad pro vydání stanoviska podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje, jako nadřízený správní orgán územního plánování, vydal stanovisko podle § 50 odst. 7 stavebního zákona dne 26.07.2016 se závěrem, že „neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu“.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu změny č. 1 územního plánu podle §51 stavebního zákona. Vyhodnocení uplatněných připomínek je obsaženo v bodu h) tohoto opatření obecné povahy. Na základě vyhodnocení projednání byl návrh změny č. 1 územního plánu obce upraven.

Veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu Změny č. 1 územního plánu Mořinka podle § 52 odst. 1 stavebního zákona s výkladem projektanta, Ing. arch. Milana Salaby, nařídil pořizovatel podle § 22 odst. 1 stavebního zákona na den 14. listopadu 2016.

Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Mořinka proběhlo dne 14. listopadu 2016 od 16:00 hodin v zasedací místnosti obecního úřadu v Mořince, v jeho průběhu účast v presenční listině potvrdilo celkem 15 osob. Nedostavil se žádný zástupce dotčených orgánů ani sousedních obcí. Přítomní byli seznámeni s dosavadním průběhem pořizování a projednávání. Výklad návrhu změny č. 1 územního plánu Mořinka v souladu s ustanovením § 22 odst. 4 stavebního zákona provedl Ing. arch. Milan Salaba – autorizovaný architekt /ČKA 01 467/ a odpověděl na otázky přítomných týkající se návrhu. Na další otázky podle povahy dotazu odpovídal zástupce pořizovatele, starostka a místostarostka obce.

Zástupce pořizovatele připomněl přítomným obsah ustanovení § 52 odst. 3 a § 22 odst. 3 stavebního zákona týkající se způsobu, náležitostí a termínu podání námitek a připomínek k návrhu změny územního plánu, ačkoli upozornění již bylo obsaženo v oznámení o veřejném projednávání návrhu /čj.MBE67738/2016/ÚPRR-SkO ze dne 10.10.2016/. Poté zástupce pořizovatele vyzval přítomné k předání připomínek a námitek před skončením veřejného projednání. Při veřejném projednání dne 14.11.2016 byla předána jedna písemná námitka. Záznam o průběhu veřejného projednání je založen ve spisu /čj.MBE 76626/2016/ÚPRR-SkO ze dne 14.11.2016/.

Ve lhůtě stanovené v § 52 odst. 3 stavebního zákona - do 7 dnů ode dne veřejného projednání byla uplatněna další 3 podání, která obsahovala 2 připomínky a 1 námitku k návrhu změny územního plánu.

Z celkem 4 podání byly uplatněny 2 připomínky a 2 námítky. Obsah jednotlivých námitek a připomínek byl posouzen pořizovatelem a určeným zastupitelem obce a s ohledem na veřejné zájmy byl vypracován návrh na rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. V souladu s ustanovením § 53 odst. 1) stavebního zákona návrhy rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek pořizovatel zaslal dne 22.03.2017 dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval k uplatnění stanovisek k těmto návrhům ve lhůtě do 30 dnů od jejich obdržení.

Do stanovené lhůty /24.04.2017/ pořizovatel obdržel tato stanoviska:

- MÚ Beroun, odbor životního prostředí, /Čj.MBE/22175/2017/ŽP-Cir ze dne 20.04.2014/ - stanovisko:

MěÚ Beroun odbor životního prostředí k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek k územnímu plánu Mořinka - změna č.1 - nemá námitek.

- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, /Zn.KHSSC 16170/2017 ze dne 11.04.2017/ - stanovisko:

Po prostudování přiložených námitek a připomínek konstatuji, že jejich obsah se netýká zájmů jejichž ochranou je hygienická služba povinná. S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek lze souhlasit.

- Ministerstvo obrany ČR - Sp.zn.:94086/2017-8201-OÚZ-PHA ze dne 18.04.2017 - stanovisko: souhlasí s předloženým „návrhem Změny č. 1 Územního plánu Mořinka“
- AOPK ČR, Správa chráněné krajinné oblasti Český kras, zaslala stanovisko po lhůtě stanovené ust. § 53 odst. 1) stavebního zákona /Č.j.: SR/1072/SC/2016-7 ze dne 16.05.2017/ - stanovisko: „souhlasí s návrhem rozhodnutí o 2 námitkách a s návrhem rozhodnutí o 2 připomínkách, podaných ve lhůtě 7 dnů od veřejného projednání konaného dne 14. listopadu 2016 v Mořince k návrhu Změny č. 1 územního plánu Mořinka.“

Jiná stanoviska ve stanovené lhůtě uplatněna nebyla. Podle § 53 odst. 1: „Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí“.

Předložení k vydání. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byly provedeny malé úpravy návrhu změny č. 1 ve smyslu návrhu na rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek. Úpravy návrhu pořizovatel kvalifikoval jako nepodstatné z hlediska koncepčního řešení územního plánu, proto nebylo potřeba nařídit opakované veřejné projednání. Pořizovatel po přezkoumání návrhu změny č. 1 podle § 53 odst. 4 stavebního zákona předložil návrh na vydání změny č. 1 včetně odůvodnění Zastupitelstvu obce Mořinka podle § 54 odst. 1 stavebního zákona.

**b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů [§ 53 odst. 4 písm. a) stavebního zákona]**

Je obsaženo v textové části odůvodnění zpracované projektantem v kapitole C.2.1 a C.2.2 (str.č.11 až č.19).

Návrh Změny č. 1 územního plánu Mořinka je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

**c) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území [§ 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona]**

Je obsaženo v textové části odůvodnění zpracované projektantem v kapitole C.3 (str.č.19).

Návrh Změny č. 1 územního plánu Mořinka byl prověřen z hlediska cílů a úkolů územního plánování, obsažených v ustanovení §18 a §19 zákona č.183/2006Sb., a je s nimi v souladu.

**d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů [§ 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona]**

Je obsaženo v textové části odůvodnění zpracované projektantem v kapitole C.4 (str.č.20).

Návrh Změny č. 1 územního plánu Mořinka je v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Grafická i textová část respektuje přílohu č.7 Vyhlášky 500/2006Sb.

**e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů [§ 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona]**

Pořizovatel obdržel 8 stanovisek dotčených orgánů ve lhůtě stanovené podle § 50 odst. 2 stavebního zákona. 7 stanovisek dotčených orgánů bylo bez připomínek. Jedno stanovisko bylo souhlasné s podmínkami. Návrh Změny č.1 územního plánu Mořinka byl upraven ve smyslu podmínek dotčeného orgánu.

Při pořizování Změny č. 1 územního plánu Mořinka byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích v rámci projednávání návrhu podle § 50 stavebního zákona. Návrh Změny č. 1 územního plánu Mořinka byl podle stanovisek dotčených orgánů upraven a dán do souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

V průběhu pořizování územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory ve smyslu ustanovení § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

**f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch [§ 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona]**

Je obsaženo v textové části odůvodnění zpracované projektantem v kapitole C.9 (str.č.20).

**g) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách**

1) Námitku uplatnili: **František Doležal**, Schnirchova 18. 170 00 Praha 7 a **Ing. Olga Novotná**, Pujmanové 31, 140 00 Praha 4, spoluvlastníci nemovitosti: parc.č. 410 zapsané na listu vlastnictví č. 275 vedeného pro katastrální území Mořinka [699322] u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, podaná byla dne 14.11.2016 pod č.j.MBE/76944/2016/ÚPRR-SkO:

území dotčené námitkou: pozemek parc.č. 410 v k.ú. Mořinka.

**text námítky:**

K předloženému návrhu Změny č.1 územního plánu (dále jen ÚP) Mořinka podáváme tyto námítky :

**K textové části - ZM 1UP Mořinka NVP příloha 1-10-2016**

1) K **SV3** - Smíšené obytné venkovské využití v zastavitelných plochách změn. Upozorňujeme, že v SV3 je zařazena plocha Z5, která je **omezena prolukou** ve

stávající zástavbě obce s plochou pozemku p.č. 410, k.ú. Mořinka o výměře 1753 m<sup>2</sup>. Tento pozemek je ve spoluvlastnictví dvou majitelů, viz. výpis z KN. V návrhu změny č.I ÚP má přitom SV3 stanovenou minimální velikost parcely pro umístění stavby min. 1200 m<sup>2</sup>.

Z uvedeného důvodu žádáme, aby plocha Z5 byla posuzována dle stejných podmínek zástavby jakou SV1 a SV2 tohoto návrhu Změny č.1 ÚP, neboť se jedná v tomto případě o zcela stejný charakter - **stabilizovanou plochu danou prolukou, tj. min. 800m<sup>2</sup> v proluce pro stanovení minimální velikosti parcely pro umístění stavby.** Na základě této skutečnosti požadujeme, aby uvedená plocha Z5 byla začleněna do SV1, tj. Smíšené obytné venkovské využití ve stabilizovaných plochách.

**Z SV3 požadujeme dále vypustit plochu Z10 - zeleň na veřejném prostranství, která byla v tomto návrhu Změny č.1 ÚP zrušena.**

2) Zeleň ochrana a izolační.

RE - plochy pro zvýšení retence dešťových vod v území.

Prostorové uspořádání.

Pro plochu Z 7 bude zpracován regulační plán ..... a související plochy zeleně na veřejných prostranstvích Z8,Z9 a **Z10 - požadujeme vypustit, protože plocha Z10 byla v návrhu Změny č.I ÚP Mořinka zrušena.**

3) K části B

bodů b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Pro prověření změn využití ploch ÚP stanovuje ..... - související nezastavitelné plochy zeleně pro veřejné prostranství Z8,Z9, **Z10 požadujeme vypustit, protože plocha Z10 byla v návrhu Změny č.1 ÚP zrušena.**

4) S ohledem na probíhající jednání s obcí Mořinka o prodeji **části pozemku p.č. 408/6** do našeho vlastnictví, viz Usnesení č.8/2016 z 25.10.2016 uložené na webových stránkách [www.morinka.eu](http://www.morinka.eu), požadujeme **zařadit** tento pozemek v návrhu Změny č.1 ÚP do **plochy zastavitelné** s ohledem k připravovanému záměru obce.

**Rozhodnutí o námitce:**

**1a) Námitce** požadující změnu funkčního využití pro plochu Z5 ze SV3 na SV1 **se nevyhovuje.**

**1b) Námitce** požadující vypustit plochu Z10 - zeleň na veřejném prostranství z textové části ÚP písm. f.1.) SV3 **se vyhovuje.**

**2) Námitce** požadující vypustit plochu Z10 - zeleň na veřejném prostranství z textové části ÚP písm. f.2.) **se vyhovuje.**

**3) Námitce** požadující vypustit plochu Z10 - zeleň na veřejném prostranství z textové části ÚP „ČÁST B“ **se vyhovuje.**

**4) Námitce** požadující zahrnout pozemek parc.č. 408/6 do zastavitelné plochy **se nevyhovuje.**



### Odůvodnění:

1a) Územní plán Mořinka vymezil čtyři druhy ploch pro smíšené venkovské využití a stanovil pro ně odlišné podmínky využití jednak podle jejich polohy v území, ale i podle jejich historického začlenění do urbanistické struktury sídla. Plocha SV je ve stabilizovaných plochách v území vesnické památkové zóny s nej přísnějšími podmínkami k ochraně dochovaných hodnot (zastavěné území). Plochy SV1 jsou stabilizované plochy navazující na vesnickou památkovou zónu - všechny v zastavěném území. Plochy SV2 jsou stabilizované plochy vzdálené od jádrové části obce, označeny jsou místními názvy „V Hradišti“, „V Chaloupkách“ a „V Karlíku“, rovněž v zastavěném území. Všechny nově vymezované zastavitelné plochy byly označeny SV3 - Smíšené obytné venkovské využití v zastavitelných plochách změn. Plocha Z5, jejíž součástí je pozemek parc.č. 410, není zahrnuta do zastavěného území jako proluka, jedná se o nově vymezenou zastavitelnou plochu, proto jí přísluší využití SV3. Počet spoluvlastníků pozemků v zastavitelných plochách není rozhodující pro vymezování ploch v územním plánu či stanovování odlišných podmínek pro jejich využití.

1b) Plocha změn označená v územním plánu Mořinka „Z10 - zeleň na veřejném prostranství“ se změnou č.1 územního plánu ruší, proto bude odstraněna i ze souvisejících oddílů textové části A f.1) výroku územního plánu. Označení „Z10“ v Příloze č.1 návrhu změny č.1 územního plánu Mořinka - Srovnávacím textu s vyznačením změn... bylo ponecháno nedopatřením.

2) Plocha změn označená v územním plánu Mořinka „Z10 - zeleň na veřejném prostranství“ se změnou č.1 územního plánu ruší, proto bude odstraněna i ze souvisejících oddílů textové části A f.2) výroku územního plánu. Označení „Z10“ v Příloze č.1 návrhu změny č.1 územního plánu Mořinka - Srovnávacím textu s vyznačením změn... bylo ponecháno nedopatřením.

3) Plocha změn označená v územním plánu Mořinka „Z10 - zeleň na veřejném prostranství“ se změnou č.1 územního plánu ruší, proto bude odstraněna i ze souvisejících oddílů textové části B f.2) výroku územního plánu. Označení „Z10“ v Příloze č.1 návrhu změny č.1 územního plánu Mořinka - Srovnávacím textu s vyznačením změn... bylo ponecháno nedopatřením.

4) Požadavek na změnu „zahrnout pozemek parc.č. 408/6 do zastavitelné plochy“ není obsažen ve schváleném zadání změny. Pozemek parc.č. 408/6 v k.ú. Mořinka je v majetku obce, je veřejným prostranstvím, v územním plánu zahrnutý do plochy Z19 - zeleň na veřejných prostranstvích, a jako takové ho chce obec i nadále využívat. Žádost podatelů námítky o prodej části pozemku parc.č. 408/6 zastupitelstvo obce neschválilo (Usnesení č.1/2017 ze zasedání zastupitelstva obce Mořinka konaného dne 24.1.2017).

- 
- 2) Námítku uplatnil: **Aleš Kotmel**, Topasová 898/9, 153 00 Praha, vlastník nemovitostí: parc.č. 406/15 a parc.č. 406/16 zapsaných na listu vlastnictví č. 183 vedeného pro katastrální území Mořinka [699322] u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, podaná byla dne 18.11.2016 pod č.j.MBE/77573/2016/ÚPRR-SkO:

území dotčené námitkou: pozemek parc.č. 410, parc.č. 406/15 a parc.č. 406/16 v k.ú. Mořinka.

### text námítky:

Návrhem změny č. 1 územního plánu Mořinka byla navržena změna rozvojové plochy

ZM1.Z5 (původně nezastavitelná plocha zeleně Z10), spočívající ve změně funkce dotčených pozemků: parc. č. 410 a části pozemku parc. č. 406/15 v k.ú. Mořinka, obec Mořinka, z nezastavitelné plochy na zastavitelné plochy.

Jako vlastník pozemku parc. č. 406/15 v k.ú. Mořinka, obec Mořinka, jsem osobou bezprostředně dotčenou návrhem řešení územního plánu a tedy osobou oprávněnou podat proti návrhu územního plánu námitky dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

V první řadě uvádím, že záměr změny pozemků z nezastavitelných na zastavitelné je pro mě zcela neakceptovatelný zejména s ohledem na to, že přes pozemek parc. č. 411 a parc. č. 410 v k.ú. Mořinka, obec Mořinka, vede jediná přístupová komunikace na můj pozemek parc. č. 406/15, k.ú. Mořinka, obec Mořinka, a to již několik desítek let. Tato cesta je zde historicky dána. Vyhovnění návrhu změny č. 1 územního plánu Mořinka by znemožnilo přístup k mému pozemku parc. č. 406/15 k.ú. Mořinka, obec Mořinka a k dalším sousedním pozemkům. Toto je v přímém rozporu s veřejným zájmem, neboť každému vlastníku pozemku by měl být umožněn přístup k jeho pozemku za účelem obhospodařování, údržby, braní plodů apod. Zároveň zdůrazňuji, že k pozemku parc. č. 406/15 v k.ú. Mořinka, obec Mořinka, jiná přístupová cesta nevede. Vyhovněním záměru návrhu změny územního plánu by došlo k významnému omezení mého vlastnického práva a k znemožnění využití mého pozemku.

Za účelem zřízení věcného břemene služebnosti cesty k tíži pozemků parc. č. 410 a parc. č. 411 v k.ú. Mořinka, obec Mořinka, ve prospěch pozemku parc. č. 406/15 je v současné době vedeno soudní řízení před Okresním soudem v Berouně pod sp. zn. 4 C 73/2015.

Přílohy:

Výpis z katastru nemovitostí k pozemku parc. č. 406/15 v k.ú. Mořinka získaný dálkovým přístupem z internetu

Kopie žaloby o zřízení věcného břemene služebnosti cesty

## **Rozhodnutí o námitce:**

### **Námitce se nevyhovuje.**

#### **Odůvodnění:**

O existenci komunikace na pozemku parc.č. 410, případně dále na pozemku parc.č. 406/15 je mezi jejich majiteli veden spor. Územní plán není příslušný rozhodnout o existenci komunikace. Územní plán, jako koncepční dokument, nemá nástroje pro řešení majetkových vztahů a nemůže v podrobnostech jednotlivých pozemků řešit přístupy ke každému pozemku v řešeném území. Z koncepčního hlediska ale územní plán musí řešit prostupnost území v krajině a ze zastavěného území do krajiny.

Převažující výměra pozemku parc.č. 406/15 v katastrálním území Mořinka je situována v nezastavěném území s funkčním využitím „Plochy zemědělské“ a stejně jako řada dalších pozemků v plochách zemědělských nemá územním plánem samostatně vymezenou přístupovou komunikaci. K vyřešení prostorového a funkčního uspořádání zemědělských pozemků, kdy se pozemky scelují nebo dělí a zabezpečuje se jim přístupnost, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy, a současně se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věčná břemena, slouží řízení podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Motivem pro vymezení plochy Z10 s funkčním využitím ZV - zeleň na veřejných prostranstvích v územním plánu Mořinka, účinném od 1.6.2012, bylo zajištění prostupnosti zastavěného území a volné krajiny, a to bez přihlídnutí k vlastnickým vztahům k jednotlivým pozemkům. S vymezením plochy Z10 (ZV) na soukromém pozemku parc.č. 410 jeho majitelé nesouhlasí. Po podrobnějším

průzkumu bylo shledáno, že přístup do krajiny ze zastavěného území může být adekvátně zajištěn prostřednictvím pozemku parc.č.407/8, který je v majetku obce Mořinka a od plochy Z10 vzdálen pouze cca 200 m. Tedy bez zásahu do soukromého vlastnictví. Za takových okolností vyhodnotil správní orgán vymezení veřejného prostranství na ploše Z10 jako neopodstatněný zásah do soukromého vlastnictví s tím, že veřejný zájem na vymezení plochy Z10 nelze prokázat a dostatečně zdůvodnit. Proto plochu Z10 (ZV) v návrhu změny č.1 ÚP Mořinka nahrazuje zastavitelnou plochou ZM1.Z5, s funkčním využitím Smíšené obytné venkovské využití v zastavitelných plochách změn, jako navazující plocha Z5. Zpřístupnění jednoho soukromého pozemku prostřednictvím dalšího soukromého pozemku nelze charakterizovat jako zájem veřejný, ale jako zájem soukromý.

Do podmínek využití ploch SV3 - Smíšené venkovské využití v zastavitelných plochách změn bude jako přípustné využití doplněno: "Stavby a pozemky pro dopravní obsluhu, technickou infrastrukturu, veřejná prostranství" stejně, jako je tomu u ostatních ploch „Smíšené venkovské využití“ (SV, SV1 a SV2). Tím bude zajištěno, že případné umístění komunikace v ploše SV3 se nedostane do kolize s územním plánem.

Změna funkčního využití části pozemku parc.č. 410, v návrhu změny č.1 označené ZM1.Z5, nevylučuje ani případné zřízení věcného břemene služebnosti cesty ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 406/15.

#### h) Vyhodnocení připomínek

#### PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ PODLE §50 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

č	podatel připomínky a datum podání	úplné znění nebo významná část připomínky	vyhodnocení připomínky
1	<p><b>František Doležal</b> Schnirchova 18 170 00 Praha 7</p> <p><b>Ing. Olga Novotná</b> Pujmanové 31 140 00 Praha 4</p> <p>MBE/44013/2016/ÚPRR-SkO Doručeno dne 22.06.2016</p>	<p>K návrhu změny č.1 územního plánu (dále jen ÚP) Mořinka z 04/16 podáváme k části Z 10 - ZM 1.Z5 tuto námitku:</p> <p>Nesouhlasíme s jakýmkoliv dělením celistvosti našeho pozemku p.č.410 k.ú.Mořinka na část ZM1.Z5 pro vyhodnocení rozvojové plochy - zastavitelná plocha. Uvedený pozemek je v našem vlastnictví a Váš zásah do našeho majetku bez našeho souhlasu je protiprávní. V souvislosti s tím upozorňujeme, že v předloženém návrhu změny č.1 ÚP (zejména v jeho textové části) je začleněna plocha Z10, což je rozporné, zavádějící a nepřijatelné..</p> <p>Váš návrh změny č.1 ÚP ve výše uvedené části nerespektoval a je v rozporu s vypracovaným návrhem zadání změny č.1 ÚP ze dne 17.4.2015, který byl schválen zastupiteli obce Mořinka ze dne 23.6.2015 mj. v tomto znění:</p> <p>Urbanistická koncepce:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bude provedena korekce vymezení ploch s rozdílným způsobem využití u pozemků p.č. 408/2,408/3,408/4 a 410 s cílem respektovat vlastnictví pozemků;</li> <li>- Plocha Z10 (ZV — na veřejných prostranstvích) tj. část pozemků parc. č. 410 a parc.č.406/15 (celkem 114 m2) bude zrušena a tato bude zahrnuta do plochy Z5 - způsob využití: SV3 - smíšené obytné venkovské mimo plochy VPZ ;</li> <li>- Za účelem pějšího propojení zastavěného území do volné krajiny bude vymezeno prostranství na pozemku parc.č.407/8</li> </ul>	<p>Ve fázi projednávání návrhu změny územního plánu podle §50 stavebního zákona se nejedná o námitku, ale o připomínku.</p> <p><u>z textu podané námítky, resp. připomínky je zřejmé, že její podatelé neporozuměli způsobu zpracování návrhu změny územního plánu; pokud je v textu uvedena plocha „Z10“, je to v souvislosti s jejím zrušením. ZM1.Z5“ je označení té části územního plánu, která se mění. Pozemek parc.č. 410 změnou územního plánu není dělen. Změnou územního plánu je naopak navržen jeden způsob využití pro celý pozemek parc.č. 410.</u></p> <p><u>všem požadavkům již je v návrhu vyhověno</u></p> <p><b>návrh nevyžaduje úpravy</b></p>

		jako náhrada za plochu Z10. Žádáme o zpracování naší námítky do navrhované změny č.1 ÚP Mořinka.	
--	--	--	--

### PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ PODLE §52 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

č	podatel připomínky a datum podání	úplné znění nebo významná část připomínky	vyhodnocení připomínky
1	Petr a Lucie Mutinských, Mořinka čp.38, 267 18 21.11.2016, č.j.MBE/77774/2016/ÚPRR-SkO	<p>Na základě veřejného projednání s odborným výkladem pořizovatele a zpracovatele Změny č.1 územního plánu obce Mořinka, které se konalo v pondělí 14.11.2016 na obecním úřadě Mořinka, uplatňujeme dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona a § 172 odst. 4 správního řádu připomínku k příloze č.1 - Srovnávacímu textu s vyznačením změn v textové části. Konkrétně k obecnému regulativu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - odstavec „f- STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.</p> <p>Připomínka k návrhu Změny č. 1 územního plánu Mořinka</p> <p><b>Připomínka - text změny č. 1 územního plánu Mořinka, odstavec „f“:</b></p> <p>- Dle odstavce (5) §18 zákona č. 183/2006 Sb. lze v nezastavěném území umisťovat stavby pro:</p> <p>o zemědělství /*1 ve vzdálenosti maximálně 100 m od zastavěného území, s půdorysnou plochou do 200 m2 a do 5 m výšky, nepodsklepené</p> <p>o lesnictví /*2 na PUPFL a ve vzdálenosti maximálně 100 m od PUPFL, s půdorysnou plochou do 30 m2 do 5 m výšky, nepodsklepené</p> <p><b>Navržená připomínka - úprava textu, odstavec „f“:</b></p> <p>- Dle odstavce (5) §18 zákona č. 183/2006 Sb. lze v nezastavěném území umisťovat stavby pro:</p> <p>o zemědělství /*1 ve vzdálenosti maximálně 50 m od zastavěného území, s půdorysnou plochou do 70 m2 a do 3,5 m výšky hřebene, nepodsklepené</p> <p>o lesnictví /*2 na PUPFL a ve vzdálenosti maximálně 50 m od PUPFL, s půdorysnou plochou do 30 m2 do 3,5 m výšky hřebene, nepodsklepené</p> <p><b>Odůvodnění:</b></p> <p>Obec Mořinka je kompaktní sídelní útvar s jednoznačně urbanisticky definovaným zastavěným územím (intravilánem), jasně usazeným ve volné krajině. Každé narušení volné krajiny v okolí obce Mořinka novou stavbou vnímáme jako nevhodný zásah. Tímto potenciálním zásahem dojde k narušení dosud jasně definované hranice obce a krajiny, hrozí vznik nebezpečného precedentního příkladu a následně nevhodné zástavby volné krajiny.</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje částečně.</b></p> <p>Textová část návrhu změny č.1 ÚP Mořinka bude upravena v bodu (8) takto:</p> <p>Dle odstavce (5) §18 zákona č. 183/2006 Sb. lze v nezastavěném území umisťovat stavby pro:</p> <p>o zemědělství /*1 ve vzdálenosti maximálně <b>50 m</b> od zastavěného území, s půdorysnou plochou <b>do 100 m2</b> a <b>do 5 m</b> výšky hřebene, nepodsklepené</p> <p>o lesnictví /*2 na PUPFL a ve vzdálenosti maximálně 50 m od PUPFL, s půdorysnou plochou <b>do 30 m2</b> <b>do 5 m</b> výšky hřebene, nepodsklepené.</p> <p>Jsou vzaty v úvahu důvody připomínky, současně je však třeba, aby nastavené parametry staveb pro zemědělství v nezastavěném území umožňovaly jejich účelné využití.</p> <p>V platné ÚPD dosud nebylo omezeno využití nezastavěného území pro některé stavby (jež umožňuje SZ dle § 18 odst. 5). Z důvodů, které shodně uvádí i oba podatelé připomínek, bylo již v návrhu změny ÚP pro společné jednání stanoveno částečné omezení podmínek pro stavby pro zemědělství a lesnictví - co se týče velikosti staveb (půdorysná plocha výška) a jejich polohy v krajině (vzdálenost od zastavěného území, resp. od okraje lesa). Žadoucí regulaci těchto staveb navrhl projektant změny ÚP na základě obdobných případů, ze zkušeností při zpracování jiných územních plánů. Obě nyní uplatněné připomínky požadující ještě přísnější regulaci</p>

			<p>lze považovat za relevantní a s ohledem k výjimečné hodnotě vesnické památkové zóny a jejího okolí za vhodné. Důležité je nastavit účinné regulativy, které zabrání potenciálnímu znehodnocení hodnot krajinných i urbanistických. V daném případě jde o obecnou problematiku, neboť není známo, že by se připravovaly záměry staveb pro zemědělství a lesnictví. Do výsledné verze změny územního plánu bude zapracována kompromisní verze upravených regulativů (tj. stavby pro zemědělství ve vzdálenosti maximálně 50 m od zastavěného území, s půdorysnou plochou do 100 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky hřebene, nepodsklepené a stavby pro lesnictví ve vzdálenosti maximálně 50 m od PUPFL, s půdorysnou plochou do 30 m<sup>2</sup>, do 5 m výšky hřebene, nepodsklepené) - což přibližně odpovídá navrženým úpravám dle obou připomínek. Oprávněnost této regulace lze doložit souladem s charakterem stávající zástavby (hospodářské stavby v sídle většinou nepřekračují půdorysný rozměr 20 x 5 m a výšku 5 m), u staveb pro lesnictví je smyslem omezení zabránit mj. i zneužití výstavbě staveb pro rekreaci - pouze účelově nazvaných stavbami pro lesnictví.</p>
2	<p>Jaroslav Kočvara, Mořinka čp. 66, 267 18 21.11.2016, č.j.MBE/77776/2016/ÚPRR-SKO</p>	<p>Na základě veřejného projednání s odborným výkladem pořizovatele a zpracovatele Změny č.1 územního plánu obce Mořinka, které se konalo v pondělí 14.11.2016 na obecním úřadě Mořinka, uplatňujeme dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona a § 172 odst. 4 správního řádu připomínku k příloze č.1 - Srovnávacímu textu s vyznačením změn v textové části. Konkrétně k obecnému regulativu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - odstavec „f- <b>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.</b> Připomínka k návrhu Změny č. 1 územního plánu Mořinka <b>Připomínka - text změny č. 1 územního plánu Mořinka, odstavec „f“:</b> - Dle odstavce (5) §18 zákona č. 183/2006 Sb. lze v nezastavěném území umisťovat stavby pro: o zemědělství /*1 ve vzdálenosti maximálně 100 m od zastavěného území, s půdorysnou plochou do 200 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky, nepodsklepené o lesnictví /*2 na PUPFL a ve vzdálenosti maximálně</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje.</b> Textová část návrhu změny č.1 ÚP Mořinka v bodu (8) bude upravena ve smyslu připomínky. Odůvodnění připomínky je plně akceptováno. V platné ÚPD dosud nebylo omezeno využití nezastavěného území pro některé stavby (jež umožňuje SZ dle § 18 odst. 5). Z důvodů, které shodně uvádí i oba podatelé připomínek, bylo již v návrhu změny ÚP pro společné jednání stanoveno částečné omezení podmínek pro stavby pro zemědělství a lesnictví - co se týče velikosti staveb (půdorysná plocha výška) a jejich polohy v krajině (vzdálenost od zastavěného území, resp. od okraje lesa). Žadoucí regulaci</p>



		<p>100 m od PUPFL, s půdorysnou plochou do 30 m<sup>2</sup> do 5 m výšky, nepodsklepené</p> <p><b>Navržená připomínka - úprava textu, odstavce „f“:</b></p> <p>- Dle odstavce (5) §18 zákona č. 183/2006 Sb. lze v nezastavěném území umisťovat stavby pro:</p> <p>o zemědělství /*1 ve vzdálenosti maximálně 50 m od zastavěného území, s půdorysnou plochou do 100 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky hřebene, nepodsklepené</p> <p>o lesnictví /*2 na PUPFL a ve vzdálenosti maximálně 50 m od PUPFL, s půdorysnou plochou do 30 m<sup>2</sup> do 5 m výšky hřebene, nepodsklepené</p> <p><b>Odůvodnění:</b></p> <p>Obec Mořinka je kompaktní sídelní útvar s jednoznačně urbanisticky definovaným zastavěným územím (intravilánem), jasně usazeným ve volné krajině. Každé narušení volné krajiny v okolí obce Mořinka novou stavbou vnímáme jako nevhodný zásah. Tímto potenciálním zásahem dojde k narušení dosud jasně definované hranice obce a krajiny, hrozí vznik nebezpečného precedentního příkladu a následně nevhodné zástavby volné krajiny.</p> <p>Obec Mořinka je tvořena zástavbou obytných a hospodářských objektů drobného měřítka, většinou je maximální půdorysný rozměr do 20m délky. Půdorysný rozměr 5x20m odpovídající navrhované ploše 100m<sup>2</sup> nové zemědělské stavby považujeme v dané lokalitě za maximální přípustný.</p>	<p>těchto staveb navrhl projektant změny ÚP na základě obdobných případů, ze zkušeností při zpracování jiných územních plánů. Obě nyní uplatněné připomínky požadující ještě přísnější regulaci lze považovat za relevantní a s ohledem k výjimečné hodnotě vesnické památkové zóny a jejího okolí za vhodné. Důležité je nastavit účinné regulativy, které zabrání potenciálnímu znehodnocení hodnot krajinných i urbanistických. V daném případě jde o obecnou problematiku, neboť není známo, že by se připravovaly záměry staveb pro zemědělství a lesnictví. Do výsledné verze změny územního plánu bude zpracována kompromisní verze upravených regulativů (tj. stavby pro zemědělství ve vzdálenosti maximálně 50 m od zastavěného území, s půdorysnou plochou do 100 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky hřebene, nepodsklepené a stavby pro lesnictví ve vzdálenosti maximálně 50 m od PUPFL, s půdorysnou plochou do 30 m<sup>2</sup>, do 5 m výšky hřebene, nepodsklepené) - což přibližně odpovídá navrženým úpravám dle obou připomínek. Oprávněnost této regulace lze doložit souladem s charakterem stávající zástavby (hospodářské stavby v sídle většinou nepřekračují půdorysný rozměr 20 x 5 m a výšku 5 m), u staveb pro lesnictví je smyslem omezení zabránit mj. i zneužití výstavbě staveb pro rekreaci - pouze účelově nazvaných stavbami pro lesnictví.</p>
--	--	---	---

**Grafická část Změny č. 1 územního plánu je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a obsahuje výkresy:**

- výkres č.3 - Koordinační výkres, měřítko 1:5000
- výkres č.4 - Výkres širších vztahů, měřítko 1:50000
- výkres č.5 - Výkres předpokládaných záborů PF, měřítko 1:5000

## Poučení:

Proti Změně č. 1 územního plánu Mořinka vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Kateřina Smoterová  
starostka obce



Martina Barchánková  
místostarostka obce

### Přílohy:

Textová část: Změna č. 1 územního plánu Mořinka - návrh v rozsahu stran č.1 až č.10, textová část odůvodnění v rozsahu stran č. 11 až č. 51, Příloha č.1 - Srovnávací text s vyznačením změn v původním textu územního plánu a tabulky č.1, č.2 a č.3.

výkres č.1 - Výkres základního členění, měřítko 1:5000

výkres č.2 - Hlavní výkres, měřítko 1:5000

výkres č.3 - Koordinační výkres, měřítko 1:5000

výkres č.4 - Výkres širších vztahů, měřítko 1:50000

výkres č.5 - Výkres předpokládaných záborů PF, měřítko 1:5000

---