



Obec Dolní Břežany

5. Května 78, 252 41 Dolní Břežany

Opatření obecné povahy č. 2/2010 ze dne 04.10.2010

Změna č. 2A územního plánu Dolních Břežan

Zastupitelstvo obce Dolní Břežany, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění („stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 185 odst. 4 stavebního zákona

vydává

tuto **Změnu č. 2A územního plánu Dolních Břežan**, který byl vydán usnesením zastupitelstva obce Dolní Břežany dne 16.3.2009 a změněný Změnou č. 1 tohoto územního plánu, vydanou usnesením zastupitelstva obce Dolní Břežany dne 21. 9. 2009.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

1. Nově se vymezují nové zastavitelné plochy:

Z2-6 k. ú. Dolní Břežany o rozsahu 0,15 ha při ulici Na Hrázi

Z2-5 k. ú. Lhota u Dolních Břežan o rozsahu 0,44 ha jižně ulice Na Průhonu

2. Mění se vymezení zastavitelného území lokalita Z2-3 v k. ú. Lhota u Dolních Břežan a vymezuje se koridor (označeno jako lokalita Z2-2) pro občasnou (stávající) vodoteč, včetně vymezení veřejně prospěšné stavby

3. Pro funkční ploch Z2-4 platí níže uvedený regulativ:

změny regulačních podmínek v lokalitě Z2-4 z B11 na B13

4. Nedílnou součástí opatření obecné povahy je textová část Změny č. 2A územního plánu Dolních Břežan a výkresová část zpracovaná projektantem Ing. arch. Milan Körnerem, CSc., která obsahuje 4 grafické přílohy v tomto složení:

- B1. Výkres základního členění území – výřez Dolní Břežany, výřez Lhota
- B2. Hlavní výkres – výřez Dolní Břežany, výřez Lhota
- B4. Vodní hospodářství – výřez Dolní Břežany
- B6. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – výřez Dolní Břežany

5. Nedílnou součástí opatření obecné povahy je textová část odůvodnění Změny č. 2A územního plánu Dolních Břežan podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. zpracovaná projektantem Ing. arch. Milanem Körnerem, CSc. a podle § 53 zákona č. 186/2006 Sb., v platném znění zpracovaná pořizovatelkou Ing. Renatou Perglerovou (viz níže) a výkresová část zpracovaná projektantem, která obsahuje 2 grafické přílohy ve složení:

- D1. Koordinační výkres – výřez Dolní Břežany, výřez Lhota
- D3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – výřez Dolní Břežany, výřez Lhota

Rozhodnutí o námitkách a jejich zdůvodnění

Do dne veřejného projednání návrhu Změny č. 2A územního plánu Dolních Břežan byla doručena níže uvedená námitka vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti (§ 52 odst. 2 stavebního zákona):

N 01 - Marie Konětopská, K Zámecké oboře 334, 252 41 Dolní Břežany ze dne 2. 9. 2010

Nesouhlasí s navrhovanou změnou funkčního využití. Tato změna představuje vážné riziko ohrožení mého majetku a to nemovitostí umístěných na pozemku parcelní číslo 97/3 a na sousedních pozemcích parcelní číslo 99/1 a budovách na st. 291 a st. 292, vše v katastrálním území Dolní Břežany. Ohrožení spatřuje zejména ve snaze o svedení veškerých povrchových vod z širokého povodí do jediného koridoru vzdáleného několik málo metrů od provozní budovy mých firem a mého vlastního bytu.

Plánovaná funkční plocha je v kolizi se stavbou naftového hospodářství na témže dotčeném pozemku, zasahuje do stávajících zpevněných ploch a hospodářského *zázemi*. V dotčeném pozemku je dále umístěno kanalizační potrubí odvádějící splaškové odpadní vody z mých budov. Toto potrubí bylo v minulých letech zrekonstruováno. Budoucí vodoteč je v ochranném pásmu studny umístěné v těsné blízkosti pozemku 97/3 a zásobující moji nemovitost pitnou vodou.

Nesouhlasí s tím, aby výstavba vodoteče byla zařazena mezi veřejně prospěšnými stavbami označenými jako WR4. Jedná se o účelové a svévolné zařazení pouze z hlediska mého vlastnictví pozemku parcelní číslo 97/3 katastrální území Dolní Břežany. Vlastníkem pozemku 97/1 (PK 97) je Česká republika (nelze vyvlastnit) a vlastníkem pozemku parcelní číslo 97/2 katastrální území Dolní Břežany je Arcibiskupství pražské, které výstavbu koryta vodního toku podporuje, protože nemá vyřešeno odvodnění výše položených pozemků a do potoka v zámeckém areálu dešťové vody pouštět nechce, ačkoliv může.

Za rozumné považují řešení, kdy bude s dešťovými vodami nakládáno v souladu se zásadami správného hospodaření v krajině, a to likvidací vod v místě jejich dopadu. Nadměrné množství dešťových vod v době jarního tání a přivalových dešťů lze řešit vodními nádržemi nebo suchými poldry umístěnými ve volné krajině, které budou přebytečnou vodu zadržovat a zároveň chránit níže umístěné

pozemky před nekontrolovatelnými přívaly a budou estetickým zhodnocením životního prostředí. Tímto řešením dojde k vyrovnání ve vodní bilanci srážek, zachování vody v krajině a dosažení stejného cíle bez ohrožení okolních nemovitostí. Některé části povodí je možné dále odvodnit například dešťovou kanalizací umístěnou v Jílovské ulici a zaústěnou do rybníka Pazderák na východní straně a na západní straně svedením vod z polních pozemků do vodoteče v zámeckém parku, která je jako vodní tok již evidována ve vodohospodářských mapách.

Dále namítá některé nedostatky uvedené v návrhu územního plánu: V textové části Ab. je uvedeno, že se jedná o stávající vodoteč. Toto tvrzení je vědomě nepravdivé, jak vyplývá z rozhodnutí Okresního úřadu Praha - západ, referátu životního prostředí, č. j. Vod.235-2371/R99-Kh ze dne 31. 3. 2000 a ze spisového materiálu řízení vedeného Krajským úřadem Středočeského kraje - protokolu z místního šetření, obě řízení byla vedena za účelem vydání rozhodnutí v pochybnostech o existenci vodního toku na předmětných pozemcích 97/1, 97/2, 97/3, k. ú. Dolní Břežany. Rovněž tak podle rozhodnutí Obecního úřadu Dolní Břežany - odbor výstavby č. j. DB 435-1238/00/Š z 9. 4. 2001 je pozemek č. parc. 97/3 zahradou a nikoliv vodní plochou.

V části Ae. se mluví o úpravě koryt občasné vodoteče - tyto koryta v současné době neexistují.

V části Af. se píše o předpokladu navrácení toků do jejich původní, tj. přirozené podoby - zaniklé vodoteče namalované v současných katastrálních mapách nejsou původní podobou území a už vůbec ne přirozenou podobou vodních toků - jedná se o uměle postavené příkopy vzniklé činností člověka, nikoliv přirozeným vývojem. Tyto příkopy přirozeným vývojem bez zásahu člověka opět zanikly po výstavbě meliorací v okolních polích.

V části Ag. se popisuje navrhovaná změna východním obvodem areálu zámku, ale v grafické části je ztvárněna i na straně jižní. Je zřejmé, že na jižní straně zámeckého areálu obec na výstavbě koryta vodního toku trvat nebude, protože by jej již postavila v rámci stavby hřiště. Toto koryto by však dešťové vody odvádělo do existujících propustí v zámecké zdi a dále do vodního toku v areálu zámku.

V části C a Cc se rovněž nepravdivě píše o stávající vodoteči.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jedná se o vymezení trasy občasné vodoteče v historicky dané trase na zachycení dešťových přívalových vod a možnosti jejich poklidného odvedení do rybníka „U Plháčků“.

Není pravda, že vodní plochy zanesené v současných katastrálních mapách, nejsou původní podobou území - máme doklady o jejich existenci již v r. 1876 či v r. 1953, kdy ještě neexistoval objekt v majetku pí. Konětopské. Samozřejmě vznikly rukou člověka - právě pro odvodnění přilehlých oblastí. Pozemky 97/1, 97/2 a 97/3 byly historicky pozemky, po nichž se odváděla dešťová voda z polí jižně od intravilánu Dolních Břežan. Pozemky byly v katastru nemovitostí zapsány jako:

využití: koryto vodního toku přírodní nebo upravené
druh pozemku: vodní plocha

V současné době je koryto přerušeno, protože v roce 2001 docílila pí. Konětopská změny pro pozemek 97/3, a to na zahradu. Pozemek 97/3 se nachází nad pozemkem 97/2 a pod pozemkem 97/1, z něhož natéká dešťová voda na pozemek 97/3 a z něj dále na pozemek 97/2, z něhož je odváděna zatrubněnou stokou do rybníka "U Plháčků". Všechny tři výše uvedené pozemky a rybník tvořily a tvoří ucelenou soustavu pro odvedení dešťových vod. Obec se domáhá obnovení pokojného stavu, t. j. umožnit, aby voda stékající přirozenou cestou mohla dále odtékat přes pozemek 97/3, který je momentálně přehrazen betonovou zátarasou, takže voda se rozlévá do okolních pozemků. Obec považuje rozhodnutí příslušných orgánů v r. 2001 jako věcně nesprávné, protože voda prostě tudy teče.

Tento záměr nemůže být v kolizi s naftovým hospodářstvím, protože v době, kdy jakékoliv naftové hospodářství bylo budováno, byl pozemek 97/3 vodní plochou s využitím: koryto vodního toku přírodní nebo upravené, a tudíž muselo takovéto hospodářství být budováno tak, aby nebylo v kolizi s touto plochou.

Obec zde sleduje veřejný zájem, který spočívá v tom, aby byly obnoveny původní stoky pro odvod dešťové vody, které vzhledem ke změně srážkového režimu v posledních 10 letech opět nabývají na významu, a aby bylo předcházeno škodám na majetku na přilehlých nemovitostech.

Řešení, které navrhuje pí. Konětopská, aby byly srážky likvidovány v místě jejich dopadu, je zcela nesmyslné a neodborné, věcně nesprávné. Pokud by tomu tak mělo být, pak bychom nepotřebovali v celé republice žádné potoky ani řeky, protože srážky by byly likvidovány v místě jejich dopadu. Samozřejmě, že část srážek se vsákne v místě dopadu, nicméně to, co se nevsákne, prostě odtéká a k tomu slouží právě koryta, potoky, řeky a moře. Nehledě na finanční náročnost takového řešení, které je zcela neufinancovatelné pro jakoukoliv společnost.

Ohledně realizace koryta na jižní straně zámeckého parku: pokud bude potřeba, obec koryto obnoví. To že se nerealizovalo během výstavby hřiště, není důkazem opaku.

Vyhodnocení připomínek a jejich odůvodnění k řízení o návrhu

Do dne veřejného projednání nebyly předloženy následující připomínky zástupce veřejnosti podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Poučení:

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

.....
Ing. Věslav Michalík, CSc., v.r.
starosta obce

.....
Ing. Zdeněk Kovářík, v.r.
místostarosta obce