

Podkladový materiál pro jednání Zastupitelstva města Český Brod dne 18.03.2020

Návrh rozhodnutí o námitkách k Regulačnímu plánu - zamítá se

Předkládá: Jakub Nekolný,

Zpracoval: Martina Obejdová,

Konzultováno: Jakub Nekolný, Pavel Janík, Tomáš Klinecký, Jana Marková, Tomáš Charvát, Milan Majer, Filip Ulík, Jiří Stuchl, Radana Marešová, Jan Strnad, Hana Dočkalová

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města zamítá:

- námitku č. 86 (Ing. V. D. - Nesouhlasí s omezováním dopravy a snižováním počtu parkovacích stání na Husově náměstí. V současnosti se nedá očekávat, že někdo bude parkovat mimo centrum a pobíhat po centru města s nákupními taškami. Omezení parkování bude mít ještě negativní dopad na občany bydlící v bytech na náměstí. U historických objektů nelze dobudovat garáže nebo zajistit parkování ve dvorech. Využívat náměstí budou možná bezdomovci nebo kouřící a popíjející omladina, jak se již v současnosti děje).

- námitku č. 93 (M. K. -Není pravdou, že nepřekročitelná čára je běžnou součástí regulačních plánů. Regulační plány jsou v naší republice spíše vzácností a tato čára je využívána opatrně a zřídka, v podstatě jen k ochraně historicky významných objektů a krajinných prvků. Žádáme o zrušení této čáry).

- námitku č. 119 (J. F., H. F. - Vznáším námitku k návrhu zklidnění centra města. Tato námitka je svázána i s propojením ulice Šafaříkova / Jana Kouly. Obávám se zhoršené životní úrovně v ulici a na pozemku, který vlastním a na kterém žiji. Bude mi tím snížena celková obslužnost a dostupnost občanské vybavenosti. Předpokládám a chápu to tak, že nově je uvažován přístup do vnitřní části města automobilem ulicemi Šafaříkova (nově navržená propojka), ulicí Kollárova (pozůstatek po vytvoření severního obchvatu), Tyršova a Suvorovova. Tento návrh bude mít negativní vliv na spoustu věcí. Do centra nepřijde tolik motorizovaných občanů a návštěvníků, tím se město odřízne od navykklého života a zvyků, vnitřní život a obchodní aktivity utrpí, město utichne a obchody skončí. Dojde k vyššímu využívání objízdných tras Kollárova a Jungmannova ulice, které jsou dnes na hranici své kapacity. Dojde ke statickému narušení budov v těchto ulicích a k jejich poškození. Bude docházet k dopravním kolapsům. V Kollárově ulici vznikne nebezpečná zóna pro děti a občany).

Město Český Brod

- námitku č. 119 J. F., H. F. - Postrádám smysl výstavby velkých významných staveb na místa aktuálních parků a zelení a odstranění zeleně z těchto míst.

- námitku č. 121 Ing. J. J. - Zástavba dílen a garáží ve dvorech v centrech měst je tradičním historickým městotvorným prvkem. Souvisí s tradičními řemesly; jejich zánik tak ohrožuje existenci těchto charakteristických staveb. Nemožnost tyto stavby rekolaudovat na jiné funkční využití znamená jejich zánik, nepřímo tak ohrožuje charakter městského prostředí).

- námitku č. 122 (F. L. - Vznáším námitku ke zklidnění centra. Dojde k neúměrnému navýšení dopravy v Kollárově ulici, která je již mnohdy na hranic své kapacity. Tím dojde ke zhoršení života, soukromí na mém pozemku a klesne hodnota mého majetku. Vnitřní život města a obchodní aktivity utrpí a obchodní činnost v centru města skončí. Doprava, která vedla centrem, bude vedena jen ulicí Kollárova a Jungmannova, místo ulice krále Jiřího bude projíždět ulicí Šafaříkova. Kollárova a Jungmannova jsou již dnes na hranicích své kapacity. Všechny provoz bude směřován ze Zborovské do Kollárovy, aniž by polovina projížděna přes náměstí. Zatížení Kollárovy stoupne na dvojnásobek, otřesy z dopravy způsobí statické narušení starých objektů. Dále bude zvýšeno riziko kolizí, protože se v ulici Kollárova nachází spousta důležitých objektů a dochází zde k přesunu žáků základních škol, mateřských školek, gymnázia, ZUŠ, návštěvníků hotelu, sokolovny, sportovní haly.

- námitku č. 122 (F. L. - Postrádám smysl výstavby velkých významných staveb na místa aktuálních parků a zelení a odstranění zeleně z těchto míst).

- námitku č. 125 (V. J. - Zástavba dílen a garáže ve dvorech v centrech měst je tradičním historickým městotvorným prvkem. Souvisí s tradičními řemesly, jejichž zánik tak ohrožuje existenci těchto charakteristických staveb. Nemožnost tyto stavby rekolaudovat na jiné funkční využití znamená jejich zánik. Nepřímo to tak ohrožuje charakter městského prostředí).

- námitku č. 181 (P. Č., V. F. - Není pravdou tvrzení pana architekta, že nepřekročitelná čára je běžnou součástí regulačních plánů. Opak je pravdou – regulační plány jsou v naší republice spíše vzácností a tato čára je využívána velmi opatrně a zřídka, v podstatě jen k ochraně historicky významných objektů a krajinných prvků (památné stromy apod.). Žádáme o zrušení této čáry na našem pozemku Rešerše regulačních plánů je přílohou této námítky).

- námitku č. 197 (R. M. M. - Vítám změnu BI na SC, která odpovídá charakteru území a doplnění řad domů. Zakreslení nepřekročitelné stavební čáry u staveb při západním okraji ulice však jen kopíruje současný stav a neumožňuje doplnění uliční řady do celku, jak je tomu umožněno ve východní části ulice).

- námitku č. 206 (Mgr. P. N. - Navrhovaný regulační plán je v rozporu s platným územním plánem, což odporuje § 43 odst. 5 SZ. Dále stavební zákon v § 70 stanoví, že vydání změny ÚP je podmínkou pro vydání RP).

Město Český Brod

- námitku č. 206 (Mgr. P. N. - Nepřekročitelná stavební čára znemožňuje plnohodnotné využití pozemku, případně staveb. Vlastníci nemovitostí mají dlouhodobé plány, a tato razantní změna může jejich plány narušit nebo znemožnit. Podnikatelé z dané lokality odejdou, náměstí se vylidní....

- námitku č. 206 (Mgr. P. N. - Odstraňování nevhodných staveb z vnitrobloků považují též za omezování vlastnických práv vlastníků nemovitostí. Mnoho staveb stojí na daném místě historicky a plní svůj účel. Naopak by bylo přínosné některé stavby ve vnitroblocích zachovat a umožnit jim další využití, případně rekolaudaci).

- námitku č. 91 (L. B. - Dotčením pozemku stavební čarou nepřekročitelnou dochází k výraznému znehodnocení mého pozemku. Zástupci města potrestali majitele nemovitostí nemravným zdražením parkovného ze 100 na 2000,- Kč, nyní v diskriminaci pokračují).

- námitku č. 93 (M. K.- Rodinný dům č. p. 39 na č. parc. st. 82 je dotčen navrhovanou stavební čarou nepřekročitelnou. Navrhovaná čára znemožňuje využití pozemku dle potřeb našeho podnikání, Nerespektuje potřeby cukrářské výroby ve dvorní části. Navrhujeme stavební hranici nepřekročitelnou z regulačního plánu vyjmout. Čáry nechrání ani zeleň či zbytky městského opevnění. Čištění vnitrobloků není veřejným zájmem, jde o překonanou záležitost, zeleň je již chráněna územním plánem a dále také vyhláškou 501/2006 Sb. Zástavba ve dvorech v centrech měst je tradičním historickým městotvorným prvkem. Trend ozeleňování vnitrobloků je považován za překonaný a chybný v Metodickém materiálu pro posuzování novostaveb a přístaveb ve vnitroblocích a pro ochranu prostředí vnitrobloku v pražské památkové rezervaci, J. H., Praha 2002).

- námitku č. 105 (Ing. V. K. -U objektu č. parc. st. 100 (spořitelna) není zakreslen vjezd. Jsem vlastníkem objektu č. 1522/1, který má na příjezd tímto vjezdem právo dané hmotným břemenem. Žádám zakreslení vjezdu).

- námitku č. 113 (O. J., M. J., P. K. - Rodinný dům č. p. 42 na č. parc. st. 79/1, k. ú. Český Brod, je dotčen navrhovanou stavební čarou nepřekročitelnou. Navrhovaná čára znemožňuje využití pozemku dle potřeb našeho podnikání, nerespektuje potřeby podnikatelského záměru ve dvorní části. Čáry nechrání ani zeleň či zbytky městského opevnění. Navrhujeme stavební hranici nepřekročitelnou z regulačního plánu vyjmout. Čištění vnitrobloků není veřejným zájmem, jde o překonanou záležitost, zeleň je již chráněna územním plánem a dále také vyhláškou 501/2006 Sb. Zástavba ve dvorech v centrech měst je tradičním historickým městotvorným prvkem. Trend ozeleňování vnitrobloků je považován za překonaný a chybný v Metodickém materiálu pro posuzování novostaveb a přístaveb ve vnitroblocích a pro ochranu prostředí vnitrobloku v pražské památkové rezervaci, J. H., Praha 2002).

- námitku č. 113 (O. J., M. J., P. K. -Není pravdou tvrzení pana architekta, že nepřekročitelná čára je běžnou součástí regulačních plánů. Regulační plány jsou v naší republice spíše vzácností a tato čára je využívána opatrně a zřídka, v podstatě jen k ochraně historicky významných objektů a krajinných prvků. Žádáme o zrušení této čáry).

Město Český Brod

- námitku č. 35 (Ing. J. V. - Na náměstí musí být zachována zeleň a to minimálně ve stávajícím rozsahu).

- námitku č. 35 (Ing. J. V. - Absence parkovacích míst na náměstí je likvidační pro místní obchodníky a ostatní živnostníky podnikající na náměstí. Zákazníci nebudou ochotni jít 700 až 1000 m z jakýchsi podivných záchytných parkovišť. Návrh RP tak budí dojem, že byl objednan nějakým z velkých obchodních řetězců. Jedná se o likvidaci drobných živnostníků).

- námitku č. 36 (O. T., L. T. - Pokud bude uzavřeno náměstí, zlikvidují se prodejny. Nakupující nebudou mít možnost použít vozidla, a proto tam nepůjdou nakupovat. Také se jedná o poštu, banku apod. S tím je spojeno parkování v přilehlých ulicích. Ty jsou přeplněny zaparkovanými vozy, hlavně nebudou mít kde parkovat občané Kollárovy ulice, kteří nemají garáž. Je velký nedostatek parkovacích míst).

- námitku č. 58 (Ing. J. J., J. J. - Vznáší námitky proti odst. B, body 20, 21 a E, body 2 a 3, kde je navrženo výrazné omezení možnosti parkování osobních automobilů v prostorách náměstí. V odůvodnění této námitky uvádí, že je na náměstí množství obchodů a služeb, že zde musí odstavovat vozidla obyvatelé domů na náměstí, že dojde k nadměrnému provozu těch, kteří budou objíždět a čekat, až se uvolní parkovací místo. Nikdo nebude zboží ochoten odnášet několik stovek metrů. Odlivem zákazníků dojde k postupnému úpadku a uzavírání prodejen, konec činnosti některých služeb, k propouštění zaměstnanců, poklesne cena nemovitostí).

- námitku č. 174 (Římskokatolická farnost Český Brod - Dále žádáme o zrušení stavební čáry nepřekročitelné. Již v projektu stavby farního centra Oranžová zahrada byla venkovní pergola řešící zastínění venkovního posezení, která bohužel nebyla z finančních důvodů nakonec realizována. Naším plánem není zastavět krásnou zeleň zahrady, ale jen vytvořit zastíněné posezení pro horké letní dny, které bude sloužit zvláště starším generacím, které mají s pobytem na slunci problémy, ale zároveň chtějí trávit příjemný čas ve venkovním prostředí, které jim často byty v bytových domech bohužel neposkytují).

- námitku č. 181 (P. Č., V. F. - "Zástavba ve dvorech v centrech měst je tradičním historickým městotvorným prvkem. Souvisí s tradičními řemesly, jejich zánik tak ohrožuje existenci těchto charakteristických staveb. Nemožnost tyto stavby rekolaudovat na jiné funkční využití bude znamenat jejich zánik, nepřímou to tak ohrožuje charakter městského prostředí. Trend plošného ozeleňování vnitrobloků je například v případě Pražské památkové regulace považován za překonaný a chybný, viz Metodický materiál pro posuzování novostaveb a přístaveb ve vnitroblocích a pro ochranu prostředí vnitrobloku v pražské památkové rezervaci, J. H., Praha, 2002).

- námitku č. 203 (M. a E. F. - Nesouhlasíme se stavební čarou nepřekročitelnou na našem dvoře a žádáme stavební čáru nepřekročitelnou vyjmout z regulačního plánu. Podání neobsahuje odůvodnění).

Město Český Brod

- námitku č. 86 (Ing. V. D. - Nesouhlasí s navrženou podlažností č. p. 80, žádá o opravu na 3 + Š, která odpovídá skutečnému právnímu stavu).

- námitku č. 26 (Heřtus a syn s.r.o. - Navrhují úpravu podlažnosti na 3+Š z důvodu, že v okolí se nacházejí rovněž domy s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažními. Vlastník uvádí v příloze výšky hřebene a označuje jiné stavby, které mají shodnou podlažnost).

- námitku č. 27(V. N. - Jako vlastník budovy č. p. 370 v Kollárově ulici podávám námitku na změnu dopravní situace v této ulici, neboť v současném stavu při dopravním zatížení dochází otřesy k poškozování stávajících nemovitostí, domy jsou postaveny na vysoké navážce původního příkopu a již nyní jsou cca 15 až 20 cm sesednuté směrem do zahrad ke hradbám. Navrhované dopravní řešení by tomu nadále výrazně napomáhalo a docházelo by k nevratným poškozením budov v celé ulici. Dále uvádím jako důvod blízkost školních zařízení, přesun žáků gymnázia z nádraží, hotel, sokolovna. Záměr převést dopravu do této části je vysoce poškozující pro tuto lokalitu).

- námitku č. 36 (O. T., L. T. - Domy v Kollárově ulici nejsou stavěny na pevném podkladě – bývalý vodní příkop, a proto se nám zdá nevhodné velké zatížení této silnice. Mohla by se narušit statika domů – praskání zdiva).

- námitku č. 36 (O. T., L. T. - Nesouhlasíme, aby naše ulice byla hlavním obchvatem města).

- námitku č. 117 (Ing. Z. M. - Nesouhlasí s návrhem prodloužení ulice Kollárova přes nemovitosti v jeho vlastnictví, a s návrhem nové zástavby o 2 nadzemních podlažích a podkroví, která by znamenala úplnou likvidaci jeho vlastnictví. Nesouhlasí dále rovněž z toho důvodu, že by se navýšila již dnes nežádoucí doprava ulicemi Kollárova, kde se bydlí ve starých přízemních domech, kde je několik škol, divadlo, hotel, skaut, sokolovna, sportovní hala, to vše pro výchovu mládeže. Návrh likviduje řadu vzrostlých stromů. Další důvody uvádí na 14 stránkách rozboru. Například nepotřebnost pěší zóny, protože se bude jezdit vozidly na elektrický pohon, nehlučnými, bude létat na osobních letacích strojích, tedy není třeba zakládat novou komunikaci, zvyšující provoz, který by se na této komunikaci měl naopak snížit. Město má možnost vybudovat prodloužení ulice Kollárova po svých pozemcích po ZZN, s minimálním zásahem do vlastnických práv občanů. Navrhuje ponechat současný stav, nic neměnit, město funguje dobře. Přikládám svůj náskres prodloužení Kollárovy po pozemcích města).

- námitku č. 122 (F. L. - Jako vlastník budovy a pozemku č. parc. 175/5 v Kollárově ulici chci mít možnost v budoucnu postavit na pozemku další domek. Kapacita pozemku to umožňuje. Navrhovaný plán je v rozporu s mojí představou. Chci mít možnost budoucího rozšíření. Jako svobodný občan a vlastník pozemku chci mít právo si o zástavbě na něm rozhodovat sám. Žádám o doplnění stavebních čar, aby v severní části na zahradě mohl být postaven další rodinný dům dle obr. 3 v příloze).

Město Český Brod

- námitku č. 204 (F. F. - Regulační plán nepřímo ohrožuje stabilitu stavby v mém vlastnictví. Obávám se zvýšeného dopravního provozu, a tedy hluku, prachu, zápachu, ale především otřesů, které již při dnešním provozu ničí můj dům. Popraskané zdi jsou ohrožením statické stability domu).

- námitku č. 14 (V. D. - Námitka proti návrhu stavební čáry nepřekročitelné týkající se pozemku č. parc. 158/3 ve vlastnictví osoby uplatňující námitku. Osobě uplatňující námitku přijde nevhodné stavět dům na hranicích pozemku s okny do ulice. Nemá zájem prodávat žádnou část svého pozemku pro stavbu dalších rodinných domů (strana k ulici Jana Kouly).

- námitku č. 28 (Ing. P. S., J. D. - Námitka proti umístění stavební čáry nepřekročitelné do stavebního pozemku č. parc. st. 847/1. Požadujeme posunutí čáry na hranici pozemků 847/1 a 157/1).

- námitku č. 42 (J. L. - Úzká vozovka, otřes, hluk, jsme v památkové zóně, nesouhlasím s návrhem regulačního plánu).

- námitku č. 43 (M. M. - Nesouhlasí se stavební čarou nepřekročitelnou, která mu zabraňuje přístupu na zahradu č. parc. 147/2. Na zahradu mám přístup přes terasu mezi domem č. p. 312 a hradební zdí).

- námitku č. 52 (L. B. - Nesouhlasí s vymezením hranice pozemku uliční čáry u výše uvedených pozemků. Nesouhlasí s dělením pozemků a s využitím jiným než pro soukromé účely. Má obavu, že bude s pozemky nakládáno v rozporu s jeho zájmy, chce mít zachovanou současnou možnost volby, jak s pozemky naloží a mít je v jednotném stavu bez narušení zónami).

- námitku č. 55 (L. B. - Vznáším námitku na umístění závazné stavební čáry, která nerespektuje současnou hranici mých pozemků 158/2 ani pozemku 158/10. Dále na umístění stavební čáry nepřekročitelné, kterou nerozumím, proč bych měl akceptovat a to z důvodu omezené realizace případných staveb uvnitř mého pozemku 158/2. Tuto stavební čáru nepřekročitelnou ani nenavrhuji posunout, ale zcela zrušit. Odůvodnění: návrh regulačního plánu mě omezuje ve využití mého pozemku, není plně s mojí vizí a podle mého názoru snižuje hodnotu pozemku. Následně se jedná o přípravu a možnost můj pozemek mimo můj souhlas vyvlastnit či vykoupit. Tedy je snižována hodnota majetku a není brán zřetel na vlastnická práva. Jedná s o potlačení práv občana.

- námitku č. 56 (L. B. - Namítám proti plánovaným rozdlům oproti platnému územnímu plánu na mých (výše uvedených) pozemcích. Vzniká prostor, aby byl můj majetek využíván mimo mé osobní zájmy, a z pozice vlastníka s tím nesouhlasím. V současné době jsou pozemky vedeny v ploše BI, v návrhu změny by byl pozemek 158/10 v ploše DI celý a 158/2 je na DI navržené změnit část. Není možno, aby město řešilo své problémy, které si způsobilo samo špatnou realizací naplánování prostoru pro ulici Jana Kouly. Nesouhlasím se změnou územního plánu z BI na SM a to z důvodu, že by se tím narušila moje práva o nakládání mým majetkem a mohlo by opět město Český Brod zasahovat do mých práv majitele pozemku dle své vůle).

Město Český Brod

- námitku č. 80 (J. V., A. V. - Stavební čára nerespektuje stávající zastavěnost, je vedena bez ohledu na skutečný stav, znemožňuje nám využití pozemku, tak jak umožňuje platný územní plán. Je tak v rozporu s platným územním plánem, což odporuje § 43 stavebního zákona.)

- námitku č. 105 (Ing. V. K. - Chybí stavební čára kolem objektu dílny ve dvoře, která zde stojí více jak 150 let. Nevyznačení čáry omezuje opravy tohoto objektu).

- námitku č. 120 – L. B. - Vznáším námitku k návrhu staveb v části pozemku 158/2, které omezují výhled z pozemku, jeho svobodné dlouhodobé využívání dle mých potřeb. Stavby jsou navrhovány jako velké hmoty, výstavba by narušila mé soukromí a využití mého pozemku pro relaxování, je to nevhodné esteticky. Pokud bych chtěl na pozemku u ulice Jana Kouly něco realizovat, tak výstavbu menšího rodinného domu).

- námitku č. 196 (J. K., J. K. - Naše pozemky - stavby, rodinné domy a bytový dům jsou dotčeny navrhovanou stavební čarou nepřekročitelnou. Navrhovaná čára nerespektuje stávající zastavěnost parcely, je vedena bez ohledu na skutečný stav a kontext. Znemožňuje nám využití pozemku, tak jak umožňuje platný územní plán. Navrhovaný regulační plán je tak v rozporu s platným územním plánem což odporuje § 43 stavebního zákona: „Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce.“). Navrhujeme stavební hranici nepřekročitelnou z regulačního plánu v naší oblasti vyjmout. Nejsme přesvědčeni o tom, že naše konkrétní parcely vyžadují tento způsob regulace. Máme konkrétní budoucí záměr předělat původní garáž/sklad na pracovnu, rozšíření stávajících parkovacích stání a případně pro děti možnost postavení RD. Máme na svých pozemcích stavby, které chceme dále využívat a svobodně měnit jejich účel užití. Vytlačení těchto objektů přerušovanou čarou je významným zásahem do soukromého vlastnictví a výrazným omezením vlastnických práv majitelů pozemků. Čištění vnitrobloků není veřejným zájmem, jde o překonanou záležitost a zde je to jenom za veřejný zájem vydáváno a tak jsou bezdůvodně omezení majitele nemovitostí a snížena kvalita života ve městě. Zeleň je již chráněna územním plánem a dále také vyhláškou 501/2006 Sb. (vyhláška o obecných požadavcích na využívání území) a není důvod přistupovat k čištění vnitrobloků. Není pravdou tvrzení pana architekta, že nepřekročitelná čára je běžnou součástí regulačních plánů. Opak je pravdou - regulační plány jsou v naší republice spíše vzácností a tato čára je využívána velmi opatrně a zřídka - v podstatě jen k ochraně historicky významných objektů a krajinných prvků (památné stromy apod.). Žádáme o zrušení této čáry na našich pozemcích.

- námitku č. 196 (J. K., J. K. - Stavební zákon stanoví, že regulační plán musí být v souladu s územním plánem. Připouští možnost, že pokud regulační plán vyvolá změnu územního plánu, musí být pořizován souběžně se změnou územního plánu a to se neděje. Plochy ohraničené ulicemi Krále Jiřího, Jana Kouly a Šafaříkova (dále jen naše oblast) jsou v územním plánu BI - plochy bydlení individuální, v rodinných domech a v regulačním plánu je naše oblast měněna na SM - plochy smíšené obytné - městské. Tedy žádáme tímto o ponechání naší oblasti tak jak, je v územním plánu a to BI. V této oblasti se nachází pouze rodinné domy, tedy není důvodu to měnit. Uvažovaná a navrhovaná výstavba budov podél ulice Jana Kouly, není možné zajistit potřebné parkovací plochy a došlo by tímto k likvidaci zelených ploch ve vnitrobloku).

Město Český Brod

- námitku č. 196 (J. K., J. K. - Regulační plán vytváří ze soukromých pozemků veřejná prostranství a umísťuje na ně budovy, které svým rozsahem a co do dané lokality zcela nevhodné. Likvidují malebnost a intimitu bydlení celé lokality. Tímto vyjadřujeme nesouhlas s umístěním takto navržených budov a žádáme tímto o odstranění z návrhu regulačního plánu umístění stavby na našem pozemku p. č. 158/9. Tento prostor, jak už bylo výše popsáno, slouží jako odpočinková část pro bydlící lidi v rodinném domě. Další odůvodnění, proč nesouhlasíme s umístěním domů bylo již popsáno výše. Při návrzích výstavby nových budov se převážně jedná o budovy na soukromých pozemcích a vytváří to dojem vnucování konkrétního návrhu místo běžných prvků regulačního plánu jako uliční čára, výšková hladina zástavby atp).

- námitku č. 28 (Ing. P. S., J. D. - Námitka proti úpravě profilu ulice Jana Kouly mezi železničním podjezdem a navrženou okružní křižovatkou. Námitka se týká šíře veřejného prostranství, pásů zeleně a chodníků včetně umístění stavební čáry závazné, neboť tyto záležitosti se týkají našeho pozemku 157/1. Vznášíme námitku oproti umístění stavební čáry závazné na našem pozemku. Šíře chodníků 2,5 až 3 m považujeme za příliš velkou vzhledem k tomu, jak málo lidí tady podél městského okruhu plného projíždějících vozidel chodí. Za smysluplnější než 3 až 4 m široké zelené pásy považujeme zachování zahrad, do kterých se vzhledem k jejich snížené poloze úspěšně zasakuje dešťová voda).

- námitku č. 46 (Ing. B. K. - Pokud by měl pozemek 705/22 být součástí veřejného prostranství, navrhuji kompenzovat po vzájemné dohodě zábor mých pozemků částí pozemku č. parc. 705/5, který vlastní Město Český Brod. Chodník byl nově realizován při nedávno dokončené výstavbě OC PILA při vozovce, což respektuje práva k mému pozemku a v návrhu regulačního plánu je situován vedle, což považuji za neekonomické).

- námitku č. 46 (Ing. B. K. - Námitka proti tomu, aby podél komunikace Jana Kouly byl osazen pás stromořadí, který by zastínil část mých pozemků a zhorší rozhled při výjezdu a vjezdu na mé pozemky).

- námitku č. 53 (L. B. - V návrhu regulačního plánu se počítá s rozšířením zóny kolem ulice Jana Kouly v rámci celého mého pozemku 158/10 a 158/2. Dojde tím k narušení mého pozemku. Následně budu nucen pozemek buď odprodat anebo bude částečně využíván veřejností pozemek 158/2 a celý pozemek 158/10. Již v současnosti je pozemek č. parc. 158/10 využíván jako veřejná zeleň a dosud mi nebyl dán ze strany města návrh na řešení. Také nemohu na svém pozemku realizovat opravu státem vystavěného plotu, ke kterému se nyní Město Český Brod nehlásí, a který rozdělil můj pozemek 158/2 na pozemky 158/2 a 158/10 bez souhlasu tehdejšího vlastníka (mé rodiny), také nebudu moci plně pozemek využívat. V odůvodnění námitky osoba oprávněná podat námitku uvádí dřívější historii, která se váže k roku 1989, a k roku 2017 mezi vlastníky a Městem Český Brod v souvislosti s výstavbou ulice Jana Kouly a plného plotu mezi komunikací a předmětnými pozemky. Uvádí, že nevidí možnost věřit v jednání města v rámci dodržení dohod a úctě k osobnímu vlastnictví).

Město Český Brod

- námitku č. 121 (Ing. J. J. - Přes mé pozemky je navrženo rozšíření veřejného prostranství včetně řady stromů a vybudování vjezdu na naši zahradu. Tím by došlo k zabránění a devastaci našeho majetku (garáže, oplocení, vykácení vzrostlé zeleně). S tím nesouhlasím. Ať si město rozšíří silnici na druhou stranu a nezasahuje do soukromého vlastnictví. Dále navrhuji, aby do regulačního plánu byla zahrnuta úprava či stavba nového železničního mostu. Bude se muset v budoucnu opravovat. Navrhuji jeho posun nebo natočení tak, aby navazující nová komunikace nevyužívala mé pozemky 852/11, 852/12 zabrané bývalým režimem. Na veřejném zasedání nám bylo sděleno, že se jedná o výhledový plán, tak v tom nevidím žádný problém.

- námitku č. 196 (J. K., J. K. -Žádáme o odstranění z RP zřízení zklidněné komunikace a veřejného parkovacího stání na našem pozemku parc. č. 705/26. Tento prostor je kolaudován a hlavně užíván jako parkoviště a slouží pro potřeby lidí z č. p. 1479. I přes příslib současného vedení města, že k vyvlastnění rozhodně nedojde, nelze předjímat, zda se k tomuto kroku neodhodlá některé vedení z dalších zastupitelstev nebo to nebude zneužito k ekonomickému či jinému tlaku na nás jako vlastníky.

- námitku č. 210(ABL Brožek Leoš s.r.o. -Podávám námitku a žádám nezařazení pozemku č. parc. 1084 do seznamu kulturních památek z důvodu dalšího investičního rozvoje již postavené a řádně zkolaudované prodejny a manipulační plochy k tomuto prostoru

- námitku č. 28 (Ing. P. S., J. D. -Námitka proti změně části zahrady č. parc. 157/1 na veřejné prostranství zařazené do oblasti veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Námitku vznášíme proti možnosti vyvlastnění práva k pozemku č. par. 157/1, k. ú. Český Brod. Námitka k umístění uliční čáry do pozemku této zahrady. Námitka k převedení části zahrady na veřejné prostranství.

- námitku č. 28 (Ing. P. S., J. D. - Namítáme proti řešení hlukové zátěže od ulice Jana Kouly zástavbou a žádáme o funkční protihlukové opatření. Podáváme zároveň námitku nebo připomínku proti průjezdu nákladních vozidel nad 8,5 tuny městem a všemi jeho částmi.

- námitku č. 29 (I. N. - Nesouhlasím s uzavřením ulice Krále Jiřího. Je to likvidační pro malé podnikatele v centru města).

- námitku č. 25(L. H., T. H., J. H., P. H. - Nesouhlasí s návrhem ulice Krále Jiřího na komunikaci s preferencí pěšího pohybu či pěší zónu z důvodu omezení provozu prodejny elektrospotřebičů a domácích potřeb, možnosti zásobování a provozování rozvážkové služby, parkování zákazníků při převzetí rozměrných spotřebičů. Jediným přístupem k prodejně je ulice Krále Jiřího).

- námitku č. 33 (H. H., M. H. - Na pozemku č. parc. 168 již stojí zděné skladové prostory, které jsme chtěli přebudovat na jednu nebo dvě bytové jednotky. Regulační plán nerespektuje tyto zděné nemovitosti. Maří náš připravený záměr a nemá logického opodstatnění. To, že můžeme dle regulačního plánu sklady pouze opravovat a udržovat, považujeme za nelogické a nerespektující osobní vlastnictví).

Město Český Brod

- námitku č. 63 (Ing. H. N. - Předmětná budova bývala dle sdělení a dokladů v podání stodolou cca z počátku 20 století u dvora při domě č. p. 93 v ulici Krále Jiřího, která byla v roce 1925 na základě povolení přestavěna na knihtiskařskou dílnu, užívanou do roku 2012. V první verzi regulačního plánu (ke společnému jednání) byla ohraničena stavební čarou, ve verzi k veřejnému projednávání již v hranicích stavební čáry není. Namítá, že s tím nesouhlasí a požaduje navrácení do stavební čáry, aby mohla budova být předmětem změn existující dokončené stavby včetně změny užívání.

- námitku č. 100 (J. H. - Požaduje stavební čáru nepřekročitelnou posunout až za objekt č. parc. 108/2, aby jej mohla ve výhledu propojit s objektem na č. parc. 108/1).

- námitku č. 103 (P., K. -Podle zadání územního plánu k vytvoření regulačního plánu bylo stanoveno dotvořit urbanistickou celistvost a urbanistický a architektonický charakter MPZ rovněž v ulici Krále Jiřího. Výška podlaží domu je podle platného územního plánu 3 m. Vlivem navrhovaných regulativů by byl zachován rozdíl výšky budov v ulici Krále Jiřího, kde stojí i náš dům, a nebylo by možné souměrné doplnění výšky staveb (nejen našeho domu) podle sousedních přilehlých domů. Tímto rozporujeme uvedenou podlažnost domu č. p. 88 na parcele 103 uvedenou v návrhu RP jako 2 NP+Š a požadujeme změnu na 3NP + Š).

- námitku č. 169 (Ing. Q. N. T., cSc. Ing. K. N. - Jsme proti tomu, že bude ulice Krále Jiřího jako pěší zóna. Dosud ulice Krále Jiřího je hlavní tah města Český Brod. To byla i historie, kdy touto ulicí projel král Jiří).

- námitku č. 169 (Ing. Q. N. T., cSc, Ing. K. N. - Na pozemku č. 112 nebude skoro nic postavit. V budoucnosti možno další naši generaci budovat větší dům.

- námitku č. 121(Ing. J. J. - Navrhují, aby město nestavělo bytové domy na č. parc. 638, 639, 172/3 na místě zasaženém hlukem u frekventované železnice, místo toho udělalo dostatečně velké parkoviště jak pro obyvatele Českého Brodu, tak i pro spoluobčany z okolních vesnic, kteří dojíždí na vlak.

- námitku č. 121(Ing. J. J. - Prosím o vysvětlení, zda v objektu Zborovská 357 označeném 2+Š mohou provést obytné podkroví a za jakých podmínek. Nesouhlasím se zákazem budování podkroví).

- námitku č 121 (Ing. J. J. - Žádám o vyřazení mého objektu z památkové zóny, kterou regulační plán bezdůvodně rozšiřuje. Nejedná se o požadavek památkářů ani města. Blok s mým domem nemá žádnou historickou hodnotu).

- námitku č. 129(V. - Kaltech,s.r.o. - Žádám o vyřazení mého objektu z památkové zóny, kterou regulační plán bezdůvodně rozšiřuje. Nejedná se o požadavek památkářů ani města. Blok s mým domem nemá žádnou historickou hodnotu a je obklopen novou zástavbou bytových domů z druhé poloviny minulého století).

Město Český Brod

- námitku č. 126 (Š. V. - U pozemku č. parc. st. 63/4, jehož součástí je stavba č. p. 1377, žádám o umístění stavební čáry závazné dle tvaru mého pozemku, jak je vyznačeno v příloze č. 3.)

- námitku č. 126 (Š. V. - U pozemku č. parc. 75/1 žádám o umístění čáry závazné a nepřekročitelné, jak je vyznačeno v příloze č. 4. Není vyznačen vjezd na pozemek).

- námitku č. 126 (Š. V. - U pozemku č. parc. st. 1615/3 (jehož součástí je stavba bez č. p. / č. e.), u pozemku č. parc. st. 1615/4 (jehož součástí je stavba bez č. p. / č. e.), u pozemku č. parc. 75/8 a pozemku č. parc. 1438 (jehož součástí je stavba bez č. p. / č. e.) žádám o umístění stavební čáry závazné a nepřekročitelné tak, jak je vyznačeno v příloze č. 5. U budovy, která je součástí pozemku č. parc. 1438 doplnit podlažnost a způsob zastřešení navrhovaný a měněný na 2+Š).

- námitku č. 184 (M. V. - V ulici, ve které vlastním podíl na nemovitosti, je navržena zklidněná komunikace. S tím nesouhlasím, protože pro přístup do centra města je žádoucí, aby se jednalo o komunikaci vozidlovou. Tímto krokem, tzn. návrhem zklidněné komunikace, dojde k ohrožení mých podnikatelských aktivit v tomto domě.

- námitku č. 186 (M. V. - Nesouhlasím s návrhem zklidněných komunikací Suvorovova, Krále Jiřího a Tyršova. Požaduji, aby komunikace byly zaneseny jako vozidlové.

- námitka č. 187 (MUDr. B. - V ulici, ve které vlastním podíl na nemovitosti, je navržena zklidněná komunikace. S tím nesouhlasím, protože pro přístup do centra města je žádoucí, aby se jednalo o komunikaci vozidlovou. Tímto krokem, tzn. návrhem zklidněné komunikace, dojde k ohrožení mých podnikatelských aktivit v tomto domě a ke snížení tržní ceny nemovitosti. Krok je devastující a nenávratně poškodí podnikatelské aktivity a služby pro občany, které v tuto chvíli fungují na hranici rentability.

- námitku č. 189 (V. P., J. P. - Žádají o posunutí stavební čáry nepřekročitelné mimo pozemky v jejich vlastnictví dle přílohy. Pozemky využívají k podnikatelské činnosti již po několik generací a hodlají v tom pokračovat. Plánují na nich úpravy, opravy a přestavby. Návrh vidí jako omezení vlastnických práv a svobody volně nakládat a spravovat svůj majetek a proto žádají o úpravu regulačního plánu.

- námitku č. 68 (M. K. - Půdorys domu ve dvoře není přesně zakreslen)
- Je vydané stavební povolení a požádáno o kolaudaci týkající se dvora. Při nedostatku parkovacích míst je nelogické bránit výstavbě garáže na pozemku, který to umožňuje a má vjezd z veřejné komunikace. Proto žádáme o zrušení nepřekročitelné čáry.

- námitku č. 201 (MUDr. V. - Žádám o vyřazení mého objektu z památkové zóny, kterou regulační plán bezdůvodně rozšiřuje. Nejedná se o požadavek památkářů ani města. Blok s mým domem nemá žádnou historickou hodnotu).

- námitku č. 121 (Ing. J. J. - Žádám o vyřazení mého objektu z památkové zóny, kterou regulační plán bezdůvodně rozšiřuje. Nejedná se o požadavek památkářů ani města. Blok s mým domem nemá žádnou historickou hodnotu.

Město Český Brod

- námitku č. 129 (V. _Kaltech, s.r.o. Žádám o vyřazení mého objektu z památkové zóny, kterou regulační plán bezdůvodně rozšiřuje. Nejedná se o požadavek památkářů ani města. Blok s mým domem nemá žádnou historickou hodnotu a je obklopen novou zástavbou bytových domů z druhé poloviny minulého století.)

- námitku č. 30 (MUDr. Š., J. Š. - Nesouhlasíme se stanovením stavby za kulturní památku.

- Vznáší námitku proti tomu, že v regulačním plánu je nesprávně uveden údaj 1+Š. Odůvodnění: dům má již realizovanou a řádně zkolaudovanou půdní vestavbu včetně venkovního schodiště a arkýřů, tudíž 2+Š.

- námitku č. 126(Š. V. - U pozemku č. parc. 128/1 (jehož součástí je stavba č. p. 107) žádám o posunutí hranice ZK na hranici mého pozemku č. parc. st. 128/1, o umístění stavební čáry závazné a nepřekročitelné a změnu podlažnosti a způsobu zastřešení na 3+Š, jak je vyznačeno v příloze č. 6 tohoto podání.

- námitku č. 128 (K. F. – a) Nesouhlasím se zařazením objektů a ploch pouze do kategorie výroby a skladování. Objekty byly od svého počátku legálně užívány také k bydlení. Tak je tomu i v současné době.

b) Nesouhlasím se zástavbou parcely č. 129 (sběrné suroviny) bytovým domem, který přiléhá k budově na parcele č. 130/1. Na této straně jsou situována okna.

- námitku č. 136 (P. A. -Rodinný dům č. p. 5 na pozemku č. parc. st. 292/4 je dotčen navrhovanou stavební čarou nepřekročitelnou. Navrhovaná čára znemožňuje účelné využití pozemku tak, jak navrhuje územní plán. Regulační plán je tak v rozporu s územním plánem, což odporuje § 43 stavebního zákona. Navrhujeme stavební hranici nepřekročitelnou z regulačního plánu vyjmout, nebo omezit na lokality, kde má své opodstatnění. Čištění vnitrobloků není veřejným zájmem, jde o překonanou záležitost, zeleň je již chráněna územním plánem a dále také vyhláškou 501/2006 Sb. Zástavba ve dvorech v centrech měst je tradičním historickým městotvorným prvkem. Trend ozeleňování vnitrobloků je například v případě Pražské památkové zóny považován za překonaný a chybný viz Metodický materiál pro posuzování novostaveb a přístaveb ve vnitroblocích a pro ochranu prostředí vnitrobloku v pražské památkové rezervaci, J. H., Praha 2002).

- námitku č. 136(P. A. - Na našem objektu je označení podlažnosti 2+Š, vypadá to, že v černé barvě, značení černou a fialovou barvou je totožné a vypadá to jako záměrné matení občanů. Žádáme změnu na fialovou, neboť nemáme podkroví v potřebném rozsahu vybudované. V případě černého popisu se jedná o precedentní značení, tímto značením je znemožněna jejich případná úprava., která může pro vzhled města být přínosná. Nechápeme, proč je nám zakázáno přebudovat podkroví. Je to jednoznačná diskriminace části obyvatel Českého Brodu.

Město Český Brod

- námitku č. 94(I. J. - a) Rodinný dům č. p. 421 na č. parc. st. 490 je dotčen navrhovanou stavební čarou nepřekročitelnou. Navrhovaná čára znemožňuje využití pozemku, jak umožňuje územní plán, je tedy s územním plánem v rozporu. Navrhujeme hranici nepřekročitelnou z regulačního plánu vyjmout, nebo omezit na lokality, kde má opodstatnění ve smyslu ochrany historické městotvorné zeleně, historických památek apod.

b) Mám konkrétní budoucí záměr přistavět zádveří směrem do ulice a vybudování zimní zahrady, kterou nám plná čára kolem celého domu znemožňuje.

c) Čištění vnitrobloků není veřejným zájmem, jde o překonanou záležitost, zeleň je již chráněna územním plánem a dále také vyhláškou 501/2006 Sb. Zástavba ve dvorech v centrech měst je tradičním historickým městotvorným prvkem. Trend ozeleňování vnitrobloků je považován za překonaný a chybný v Metodickém materiálu pro posuzování novostaveb a přístaveb ve vnitroblocích a pro ochranu prostředí vnitrobloku v pražské památkové rezervaci, Josef Holeček, Praha 2002.

- námitku č. 126 (Š. V. - Nesouhlasí se stanovením stavebních čar k pozemku č. parc. st. 2180 (rodinný dům č. p. 1476) dle regulačního plánu a žádá o stanovení stavebních čar na pozemcích 75/4 a 754/5 dle přílohy podání.

- námitku č. 20 (M. P.- Návrh regulačního plánu je nepřesný a potřebuje úpravu v podobě omezení možnosti výsadby listnatých dřevin v dotčené oblasti pouze na pravý břeh potoka Šembery, respektive na levém břehu až od hranic pozemků č. parc. 113/1 a 112/3. Námitka je odůvodněna tím, že výsadba nových dřevin by měla za následek zvýšený spad listí a tím zvýšenou potřebu údržby staveb a pozemků nacházejících se v okolí, dále tím, že musí být porosty mýceny, aby nedocházelo k ucpávání profilu koryta, dále tím, že pro výsadbu na levém břehu není místo, protože tam vede příjezdová cesta. Umožnění výsadby by bylo zásahem do vlastnických práv, neboť by vedlo k zastínění pozemků zahrad u rodinných domů.

- námitku č. 95 (B. J.) totožné s podáním č. 94

- námitku č. 130 (PRO DOMA, Mukařov centrála - Nesouhlasíme s návrhem RP, které se vážně dotýká našich práv a zásadně omezuje jak tato naše práva, tak naše budoucí podnikatelské aktivity.

- námitku č. 102 (Žádám o povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti (§ 99 odst. 3 SZ) Odůvodnění: z průběhu veřejného projednávání návrhu regulačního plánu, které se konalo 13. 5. 2019, vyplynulo, že lze očekávat časové průtahy s jeho schválením), která není námitkou, ale je žádostí.

- námitku č. 136 (Není pravdou, že nepřekročitelná čára je běžnou součástí regulačních plánů. Regulační plány jsou v naší republice spíše vzácností a tato čára je využívána opatrně a zřídka, v podstatě jen k ochraně historicky významných objektů a krajinných prvků. Žádáme o zrušení této čáry na našem pozemku.)

Důvodová zpráva:

1) Informace o materiálu pro RM (ZM)

Dne 13.05.2019 se konalo veřejné projednání návrhu Regulačního plánu MPZ a jejího okolí - Český Brod. Do 7 dnů od veřejného projednání (tj. 20.05.2019) bylo možné podávat připomínky a námítky. Včetně dotčených orgánů přišlo 225 podání. Je předkládáno vyhodnocení veřejného projednání návrhu Regulačního plánu Městské památkové zóny a její okolí, Český Brod, návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek. Vyhodnocení bylo zpracováno s ohledem na veřejné zájmy § 67 SZ.

2) Návrh odboru na řešení (doporučení – zamítnutí)

zamítnutí

3) Dopady řešení na rozpočet města

nemá

4) Vazba na Strategický plán či jiné dokumenty města

1.21 Vytvořit regulační plány a zastavovací studie jednotlivých zón města včetně využití plánovacích smluv

5) Soulad se Směrnicí pro zadávání zakázek malého rozsahu

nerelevantní