



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠESTAJOVICE

určené k vydání

datum / 10 / 2018

pořizovatel /

OBEC ŠESTAJOVICE

Husova 60, 250 92 Šestajovice

určený zastupitel / starosta obce ROMAN HRDLIC

fyzická osoba zajišťující kvalifikační požadavky pro územně
plánovací činnost / Ing. Vít Zeman

klient /

OBEC ŠESTAJOVICE

Husova 60, 250 92 Šestajovice

zpracovatel /

ING. ARCH. BARBORA BROSOVÁ / autorizovaná architektka /
odpovědný řešitel / č.a. 116 04

Popice 54 , 586 01 Jihlava

Obsah

I. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP ŠESTAJOVICE - část zpracovaná ZPRACOVATELEM

Příloha č. 1 odůvodnění změny č. 1 ÚP _ SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	4
SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY	4
SOULAD S ÚPD VYDANOU KRAJEM	4
2. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	4
3. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	4
4. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....	5
5. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	8
6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	9
6.1. KONCEPCE ZÁKLADNÍCH FUNKCÍ SÍDLA	9
6.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	9
6.3. PLOCHY ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ.....	11
6.4. PLOCHY PŘESTAVBY.....	11
6.5. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	12
6.6. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	12
6.7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	12
6.8. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	17
6.9. PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO DLE §101 ZÁK. Č. 183/2006 SB.....	17
6.10. PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	18
7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	19
8. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	19
9. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	19

II. ODŮVODNĚNÍ ÚP ŠESTAJOVICE - část zpracovaná POŘIZOVATELEM -samostatná příloha

1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

- 1 / Územní plán Šestajovice je v souladu s politikou územního rozvoje České republiky, konkretizující úkoly územního plánování v republikových a mezinárodních souvislostech.
- 2 / Územní plán Šestajovice respektuje koridory a plochy technické infrastruktury uváděné v Politice územního rozvoje České republiky.
- 3 / Změna č. 1 územního plánu tento soulad nemění.

SOULAD S ÚPD VYDANOU KRAJEM

- 4 / Návrh změny ÚP respektuje priority územního plánování Středočeského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v ZÚR Středočeského kraje i jeho aktualizace.
- 5 / Návrh Územního plánu Šestajovice včetně jeho změny č. 1 respektuje záměry ZÚR kraje Středočeského kraje po vydání jejich aktualizace č. 1, tj. nejsou v něm vytvořeny překážky, které by záměry aktualizované ZÚR Středočeského kraje znemožňovaly.
- 6 / Návrh Územního plánu Šestajovice včetně jeho změny č. 1 není zpracován v rozporu s územně plánovací dokumentací vyššího stupně, která stanovuje priority územního plánování Středočeského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Je v souladu s hlavním cílovým využitím krajiny, se zásadami pro činnost v území a se zásadami pro rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR pro tyto typy krajiny stanoveny.

2. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

- 7 / Změna č. 1 Územního plánu Šestajovice je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, tj. s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.
- 8 / Změna č. 1 ÚP Šestajovice je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu Šestajovice.

3. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

- 9 / Ve Změně č. 1 Územního plánu Šestajovice jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů.
- 10 / Graficky zobrazitelné limity využití území jsou graficky vyznačeny na výkresu:
O1 KOORDINAČNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).

4. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

kurzívou text zadání změny č. 1 územního plánu

standardním textem.....znění splnění požadavku

A / VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

bod (16)

11 / Podmínky vytvořit veřejné prostranství dle §§22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb. jsou zakotveny v územním plánu v rámci regulativů a doplňujících podmínek. Nad rámec vyhlášky v rozvojových plochách byla v případech, kdy nebyla plocha s již platným územním rozhodnutím uložena podmínka zpracování územní studie. Ta by měla nejvhodnější vymezení veřejných prostranství v měřítku neodpovídajícím územnímu plánu prověřit a navrhnout.

V zastavěném území byly všechny plochy nespádající do soukromého pozemku pro bydlení vymezeny jako veřejné prostranství. K opatřením vymezujícím plochy přestavby, tj. rušení zastavěných ploch pro bydlení anebo vymezování konkrétních ploch veřejných prostranství na pozemcích zastavitelných s vydaným územním rozhodnutím nebylo s ohledem k náhradám a zásahům do práv vlastníku zasahováno.

Jiný způsob vymezení veřejného prostranství v řešeném území nebyl v rámci Změny č.1 nalezen bez potřeby změny koncepce, kterou je ale v rámci změny ÚP nemožné s ohledem k dodržení souladu se Stavebním zákonem dělat.

bod (17) - Zajištění dobrých podmínek pro PID a lokální dopravu včetně pěší a cyklo.

12 / Koncepční řešení zajištění podmínek pro PID a lokální dopravu je řešeno v rámci ÚP. Změna tuto koncepci nemění. V rámci změny pouze došlo ke zrušení konkrétních tras cyklostezek v grafické části ÚP a v návrhové části bylo zdůrazněno, že cyklostezky lze realizovat na všech plochách, pokud tento záměr není ve střetu s jinými právními předpisy.

bod (18) - Zpracovatel Změny č. 1 by se měl pokusit vyřešit nedostatek souvislých ploch veřejných prostranství, případně návaznost veřejných prostranství.

13 / viz. bod 11/

bod (20a)

14 / Změna č. 1 nenavrhuje plochy v blízkosti hranic katastrů a respektuje snahu ÚP zamezit srůstání sídel.

bod (21) - ÚPD obsahuje koncepci systému zeleného prstence kolem obce. Již jsou navrženy plochy budoucích zelených veřejných prostorů rezervního rozvojového území k založení s předstihem před samotnou zástavbou. Je možné a vhodné je doplnit (areál TETA, návaznost prostor školy a sportovišť na krajinu)

15 / Prostor občanské vybavenosti v návaznosti na plochy OV je doplněn plochami veřejného prostranství s převahou nezpevněných ploch a navázán po hranici katastru pásem liniové zeleně na krajinu.

Žádné jiné způsoby Změna č. 1 nenavrhuje.

16 / srůstání sídel.

bod (22) - ÚPD pracuje velmi podrobně s vymežováním ploch pro cyklostezky a současně dochází k jejich realizaci. Změna č. 1 bude některé tyto koridory dále upřesňovat a rozvíjet.

17 / V rámci změny došlo ke zrušení konkrétních tras cyklostezek v grafické části ÚP a v návrhové části bylo zdůrazněno, že cyklostezky lze realizovat na všech plochách, pokud tento záměr není ve střetu s jinými právními předpisy.

bod (29)

18 / Viz. bod 17.

UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

bod (02)

bod (02)

19 / Viz. bod 17.

bod (7) - Je třeba navrhnout úpravy urbanistické koncepce v jednotlivých dílčích lokalitách, zaměřené na zlepšení života obyvatel, na zlepšení veřejných prostranství, zlepšení možností krátkodobé rekreace.

20 / V rámci změny č. 1 došlo k drobným úpravám urbanistické koncepce v jednotlivých dílčích lokalitách popsanych v rámci kapitoly 6. komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

B / POŽADAVKY OBCE, DOPLNĚNÉ PO PROJEDNÁNÍ

1. školní atletický areál / prověřit změnu územní rezervy pro občanskou vybavenost u školy (dnes částečně rezerva OV a částečně zeleň veřejných prostranství), vyřešit parkování školky + atletického areálu (ZPF)

21 / Viz. bod 34/ a 41/

2. NAREX / prověřit možnost přestavby areálu na lékařskou ordinaci + bydlení (dnes plochy smíšené obytné), připustit 3 NP a vyšší zastavitelnost

22 / Viz. bod 60/

3. Komunikace v lokalitě Za stodolami / (potvrdit v územním plánu plochy dopravní infrastruktury).

23 / Komunikace byla vymezena v regulativu MKC.

4.EXPOSALÉ +soukromé pozemky + hasičská zbrojnice (bydlení smíšené)

24 / Tyto plochy již jsou vymezeny jako plochy smíšení a je na nich též po změně v regulativu možné umístit bytový dům.

5. Prověřit plochy bydlení se specifickým charakterem, zejména u školy a u stávajících bytovek

25 / V rámci zpracování a projednání Změny č.1 byly plochy prověřeny, ale nebyly na nich řešeny žádné změny.

6. zeleň v areálu TETA – prověřit komunikace a osázení

26 / Bylo prověřeno a po dohodě s pověřeným zastupitelem nebyly v rámci změny vymezeny žádné změny v dokumentaci.

7. cyklostezka prověřit trasu, umožnit obsluhu areálu TETA, dát do souladu skutečný stav cyklostezky u realizovaných úseků, prověřit trasu cyklostezky u

27 / Bylo prověřeno a po dohodě s pověřeným zastupitelem byla realizace cyklotras umožněna v rámci všech regulativů.

8. celá lokalita s podmínkou P6 bude nově prověřena (vč. pozemku parc. č. 209/4, k.ú. Šestajovice u Prahy), opravené budou drobné nesrovnalosti v platném územním plánu

28 / Viz. bod 39/.

9. prověřit ochranné pásmo VVN – soulad se ZUR

29 / Ochranné pásmo VVN bylo prověřeno a je v souladu se ZUR.

10. prověřit potřebu již vymezených pozemků PV fotovoltaických elektráren, případně rozšířit o možnost kompostování, sběrného dvora aj. využití

30 / Viz. bod 36/ a 38/ a 42/.

11. doplnit kapitolu F.5 definice pojmů, zejména o výklad „nové pozemky“, rodinné domy x dvojdomy

31 / Viz. bod 51/.

12. bude prověřen rozsah podmínek u plochy P20 u plochy přestavby P4

32 / Vzhledem k vydanému územnímu rozhodnutí na realizaci místní komunikace v části plochy přestavby P.4 před vydáním ÚP v roce 2014 byla plocha P. 4 rozdělena na 2 části. P.4a a P.4b. (Nově pojmenované P.4a a P.4b)

Proluka v zastavěném území na níž je vymezena doplňující podmínka P.20 byla s ohledem k vydanému UR zatížena podmíněnou realizací pouze plochy nově nazvané "P.4b". Vzhledem k parametrům komunikace dané v územním rozhodnutí, je umožněno realizovat tuto komunikaci v parametrech UR.

Pro navrženou zastavitelnou plochu ZP15 je upravena podmínka P.19 tak, že výstavba v této ploše je podmíněna předcházející realizací místní komunikace na ploše ZP29 a P.4a a P.4b v parametrech daných regulativem tohoto ÚP. Bez realizace místní komunikace, nelze povolit výstavbu nových objektů.

ZP29 nemusí být realizována v celé délce, ale jen v nezbytné délce pro zajištění zaokrouhování dopravní struktury území. Nelze nyní předpokládat, zdali nová obslužná komunikace plochy ZP15 povede uprostřed plochy, nebo po jejím okraji.

Podmínkou je uzavření plánovací smlouvy mezi vlastníky pozemků a obcí o trase a způsobu realizace komunikace.

Jedná se tedy o uvedení územně plánovací dokumentace do souladu s platným UR v dané lokalitě.

5. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

33 / Dle stanoviska Krajského úřadu návrh změny č. 1 ÚP nebyl posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí a nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

kurzívou text NÁVRHU změny č. 1 územního plánu
standardním textem.....znění zdůvodnění přijatého řešení

6.1. KONCEPCE ZÁKLADNÍCH FUNKCÍ SÍDLA

V Kapitole C.1, podkapitole C.1.4 byly doplněny body VI. a VII. v tomto znění:

VI. Vzhledem k nedostatku ploch pro občanskou vybavenost byla v rámci změny č. 1 rozšířena i plocha stávající občanské vybavenosti v místě školy a školky o rezervu určenou pro toto využití a o změnu stávající zastavěné plochy určené k bydlení.

VII. Dále byl v rámci změny č. 1 s ohledem k potřebě posílení OV veřejného charakteru změněn regulativ na ploše vedle fotbalového hřiště z OV1 na OV2.

34 / S ohledem k nedostatečným kapacitám školských zařízení a ploch občanské vybavenosti byla na základě zadání změny č. 1 a po prověření vhodných ploch navržena změna regulativu na předmětných pozemcích. Vzhledem ke snaze zabránit dalšímu růstu sídla nebylo vyhodnoceno jako vhodné aktivovat plochy rezerv občanské vybavenosti v lokalitě v Cestách, dle koncepce budoucího směru rozvoje ÚP, ale transformovat plochu rezervy navazující na stávající plochy občanské vybavenosti školy a školky.

Zároveň bylo vyhodnoceno jako vhodné řešení vymezení ploch dnešní OV1, tedy neveřejného charakteru na plochách vedle fotbalového hřiště na plochy OV2. Jsou to plochy, které navazují na infrastrukturu sportovního zázemí v centru sídla, a pro další nezbyté veřejné zájmy v oblasti veřejné vybavenosti jsou nevhodnější. S ohledem k významu těchto ploch v centru sídla a absenci jiných možností, bylo na tuto plochu vymezeno veřejně prospěšné opatření PO28.

6.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V Kapitole C.3 byl změněn řádek bodu ZP15. Byla upravena podmínka pro využití území takto:

ZP15	B1 / Nízkopodlažní bydlení	<p>P.19 /</p> <p>Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše Z_P29 a P_ř.4a a P_ř.4b v parametrech daných regulativem tohoto ÚP. Bez realizace místní komunikace, nelze povolit výstavbu nových objektů.</p> <p>Z_P29 nemusí být realizována v celé délce, ale jen v nezbytné délce pro zajištění zaokružování dopravní struktury území. Nelze nyní předpokládat, zdali nová obslužná komunikace plochy Z_P15 povede uprostřed plochy, nebo po jejím okraji. Podmínkou je uzavření plánovací smlouvy mezi vlastníky pozemků a obcí o trase a způsobu realizace komunikace.</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</p> <p>P.19a /</p> <p>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci komunikace obsluhující celou plochu Z_P15. Je nezbytné dohodnout její trasu středem (po hraně parcel) nebo po okraji plochy a zajistit její územní rezervu pro výstavbu ve zbytku plochy.</p>
------	-------------------------------	---

- 35 / Viz. bod 32 tohoto odůvodnění a bod P1_50(vyhodnocení připomínky v části II. ODŮVODNĚNÍ ÚP ŠESTAJOVICE - část zpracovaná pořizovatelem -samostatná příloha)

V Kapitole C.3 byl zrušen řádek bodu ZN1.

- 36 / S ohledem ke změně situace v politice obnovitelných zdrojů a důvodu neaktivace této plochy od doby jejího schválení v roce 2010, byla tato plocha změnou č. 1 zrušena. V rámci sídla jsou vymezeny další plochy pro případnou realizaci fotovoltaických elektráren, které jsou výrazně lépe dopravně obslužitelné a nezasahují tak razantně do krajiny a nezastavěného území.

V Kapitole C.3 byl řádek bodu ZN18 doplněn větou: „Změna č. 1 rozšiřuje tuto plochu a vymezuje na ní podmínku zpracování územní studie US.9 pro celou lokalitu.“. A je vyjmuta plocha ZK 17 jejíž realizace podmiňuje zahájení realizace na ploše ZN18.

- 37 / Na základě zadání byla rozšířena zastavitelná plochy ZN18 o plochu veřejné zeleně ZK17.

Na rozšířenou plochu ZN18 a plochu ZN 24 byla vymezena podmínka zpracování územní studie, která by především vymezila veřejné prostranství dle požadavku vyhlášky a navrhla podrobnější komplexní řešení.

V Kapitole C.3 byl řádek bodu ZN38 doplněn větou: „Plocha byla změnou č. 1 rozšířena o rušenou plochu technické infrastruktury ZN93, která byla v jejím středu.“.

- 38 / V tomto území byly územním plánem vymezeny dvě plochy technické infrastruktury jako dvě možnosti pro realizaci trafostanice nadmístního významu. S ohledem k vývoji situace a rozhodnutí realizovat TS na ploše ZN34 je vymezení stejné plochy ZN93 zbytečné. Právě proto byla tato plocha zrušena, stejně tak jako veřejně prospěšná stavba na ní VPT90, a byla vymezena stejně jako plochy kolem ní v regulativu FV / fotovoltaické elektrárny.

V Kapitole C.3 byl změněn řádek bodu ZN43 tak, že bylo navýšeno maximální množství možných realizovaných RD v místě ze 2 na 4 takto:

ZN43	B1 / Nízkopodlažní bydlení, ZVP / zeleň veřejných prostranství	Doplnění zastavěného území o plochu pro max.4 RD bez možnosti dalšího územního rozvoje. Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území na plochách (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ) ZK46. Změna č. 1 rozšiřuje zastavitelné území i a plochu vymezenou jako veřejnou zeleň.
------	--	--

- 39 / V souladu se zadáním změny č.1 byla plocha ZN43 mírně rozšířena a byla na ní umožněna realizace 4 RD, naproti původním 2. Toto rozšíření neumenší průchod interakčního prvku USES územím a bude tedy zachována minimální distance mezi jednotlivými sídly.

Změna č. 1 rozšiřuje hranici zastavitelné plochy i na plochy navazujícího veřejného prostranství. Ne této ploše se nemění regulativ území, stále je zde vymezeno veřejné prostranství, zeleň veřejného prostranství.

V Kapitole C.3 se ruší řádek bodu ZN93.

- 40 / Plocha pro realizaci technické infrastruktury, trafostanice nadmístního významu byla navržena územním plánem dvakrát. Jednou jako plocha ZN93 a jako plocha ZN34. Vzhledem k vývoji situace je plocha ZN93 touto změnou rušena jako nepotřebná. **Více viz. bod 38**

V Kapitole C.3 byla doplněna druhá tabulka o řádek:

ZN101	OV2 / Občanské vybavení veřejného zájmu, MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení, ZVP / zeleň veřejných prostranství	Nově navrhovaná zastavitelná plocha navržená v místě původní územní rezervy.
-------	---	--

41 / Po prověření vyčerpání stávajících ploch občanské vybavenosti veřejného zájmu byla v rámci změny č. 1 přeměněna plocha rezervy, na plochu návrhovou, zastavitelnou. V souvislosti s tím byla vymezena zastavitelná plocha i na ploše zeleně veřejných prostranství tak, aby doplňovala veřejnou vybavenost místa. **Více viz. bod 34.**

V Kapitole C.3 byla doplněna druhá tabulka o řádek:

ZN102	SD / Sběrný dvůr	Nově navrhovaná zastavitelná plocha pro realizaci sběrného dvora.
-------	------------------	---

42 / S ohledem ke komplikacím s realizací sběrného dvora v území a nalezení vhodné plochy, byla touto změnou navržena plocha ZN102, která toto využití umožňuje. Jedná se o plochu ve veřejném zájmu, na níž je vymezena veřejně prospěšná stavba VPT 91. navazuje na zastavitelnou plochu v platném ÚP, která pokračuje zastavitelnými plochami na Jirenském katastru.

6.3. PLOCHY ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Kapitola C, podkapitola C.4 byl řádek tabulky k bodu ZK17 zrušen.

43 / **Viz. bod 37 tohoto odůvodnění.**

V Kapitole C.4 byl řádek bodu ZK 41 doplněn větou: „Změnou č. 1 byla tato plocha umenšena jen na průběh interakčního prvku. Zbytek plochy je součástí zastavitelného území plochy ZN 101, ale funkční využití stále zůstává.“

44 / V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy v regulativu veřejná zeleň byla umenšena plocha změny kultury ZK41. Regulativ využití plochy zůstává stejný. Tato změna byla vymezena především z důvodu, že jiné legislativní předpisy jinak pohlížejí na plochu veřejné zeleně v rámci zastavitelné plochy a jinak na plochu veřejné zeleně mimo ni.

6.4. PLOCHY PŘESTAVBY

Změna č. 1 mění s ohledem k jasnosti výkladu pojmů ÚP pojmenování ploch přestavby z P.x na Př.x.

V kapitole C, podkapitole C. 5 je poslední řádek tabulky bodu P. 4 rozdělen na dva řádky bodů P.4a P.4b takto:

Př.4a	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	Plocha přestavby stávající účelové komunikace na komunikaci místní. Jedná se o změnu parametrů s ohledem k navrhované zastavitelné ploše pro bydlení. Komunikace zásadně významná pro dopravní obslužnost a plynulost území V Cestách. Její realizaci je podmíněna výstavba RD na plochách s podmínkou využití území P.19.
Př.4b	MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení	Plocha přestavby stávající účelové komunikace na komunikaci místní. Jedná se o změnu parametrů s ohledem k navrhované zastavitelné ploše pro bydlení. Komunikace bude realizovaná v parametrech dle platného územního rozhodnutí. Komunikace zásadně významná pro dopravní obslužnost a plynulost území V Cestách. Její realizaci je podmíněna výstavba RD na plochách s podmínkou využití území P.19a P.20.

45 / **Viz. bod 32 a 35 tohoto odůvodnění.**

V Kapitole C.5 byla doplněna tabulka o řádek:

P5	<i>B1 / Nízkopodlažní bydlení, ZS / zahrady soukromé</i>	<i>Plocha přestavby stávající zbytkové zeleně na plochy zahrad a plochu bydlení lemující místní komunikaci.</i>
-----------	--	---

46 / V řešeném území je dle katastrálních map pozemek plnící funkci lesa. V současné době se jedná o pozemek, který je všech stran obklopen zastavěným územím určená k bydlení. Nemá přístup, který by umožňoval klasické obslužení pro potřeby těžby lesa a jeho údržby a výsadba klasické skladby lesa ohrožuje stávající stavby. Z tohoto důvodu byla v rámci změny navržena změna regulativu a to na plochy zahrad soukromých, tak aby zde byl zachován podíl zeleně a nebezpečných ploch. V minimálním rozsahu byla vymezena i plocha bydlení, lemující komunikaci. Tato plocha neumožňuje novou výstavbu v území ale pouze přidružení ke stávající parcele majitele pozemku bydlení. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochy uvnitř zastavěného území, byla zde vymezena plocha přestavby.

6.5. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - DOPRAVA

V kapitole D, podkapitole D. 6 je doplněna odrážka X. v tomto znění: „V zastavěném území jsou vymezeny plochy místních komunikací s parametry stanovenými v podmínkách pro využití ploch.“

47 / Komunikace byla vymezena v regulativu MKC v soulasu s platným zadáním změny č.1.

V kapitole D, podkapitole D. 6 je doplněna odrážka XI. v tomto znění: „Územní plán umožňuje realizace cyklistických tras a stezek na všech plochách zastavěného, zastavitelného území i nezastavitelného území krajiny.“

48 / Viz. bod 12 tohoto odůvodnění.

6.6. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

V kapitole E, podkapitole E. 1 je doplněna odrážka X. v tomto znění: „Změnou č.1 je vymezena plocha pro realizaci trvalého sběrného dvora u kruhového objezdu na severu sídla podél komunikace II/611 směrem na Zeleneč.“

49 / Viz. bod 42 tohoto odůvodnění.

KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

V kapitole E, podkapitole E. 4 je doplněna odrážka III. v tomto znění: „Změna č. 1 ruší plochu lesa v jižní části obce, která je uvnitř zastavěného území a ze všech stran obklopena zastavěnými pozemky bydlení. V této ploše navrhuje plochy soukromých zahrad a v minimálním rozsahu plochu pro bydlení, která lemují stávající komunikaci.“

50 / Viz. bod 48 tohoto odůvodnění.

6.7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

DEFINICE POJMŮ

V kapitole F, podkapitole F. 5 je doplněna odrážka IX. a X. v tomto znění:

IX. nová parcela = nový stavební pozemek vymezený v rámci územního rozhodnutí ve vymezené zastavitelné ploše nebo zastavěném území k umístění stavby.

X. rodinný dům = Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný

dům v je samostatně stojící objekt. Nelze tedy požadavky na vymezení minimální velikosti nové parcely pro rodinný dům obejít tak, že se na požadované výměře pro minimální velikost pozemku postaví dvojdomek, nebo řadový dům.

- 51 / Územní plán v době, kdy byl zpracován, přejímal obrovské plochy, na nichž bylo vydáno územní rozhodnutí a nebylo možné je do zastavitelných ploch nezařadit. Tyto rozsáhlé plochy nejsou dodnes zastavěné a jednalo se o spekulativní jednání spojené s nekontrolovatelným a nekoncepčním rozrůstáním Šestajovice během 5 let do pětinasobné velikosti bez vymezení plochy občanské vybavenosti, dopravní infrastruktury atd.

Právě proto byly do územního plánu začleněny požadavky na minimální parcelaci, která by tak alespoň minimálně přispěla k udržení maximálního počtu obyvatel na stávající a potencionální plochy občanské vybavenosti. Bez významných investic do veřejné infrastruktury nelze ani významnější plochy občanské vybavenosti vymezovat.

Vzhledem k tomu, že požadavek na minimální velikost parcel byl za doby používání územního plánu obcházen realizací právě dvojdomů na požadované velikosti parcely, byla touto změnou doplněna definice rodinného domu, a tím jednoznačně vyloučena možnost realizování dvojdomů na minimálních parcelách.

A - ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

PLOCHY BYDLENÍ

B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu B1 / NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ je první bod části "přípustné využití území, činnosti a stavby doplněna věta slovem „a administrativy takto: „Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení a ubytování a administrativy (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní doplňkové stavby ke stavbě hlavní.“

- 52 / Vzhledem k nejasnostem výkladu ohledně možnosti využití ploch pro administrativní účely byla doplněna konkrétní formulace.

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu B1 / NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ je bod VIII. části PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ upraven takto: „Šířka místních obslužných komunikací v zastavitelném území min. 5m. Šířka uličního prostoru, parcely pro výstavbu nové komunikace, tzn. veřejného prostoru minimálně 10m pro umístění vozovky, doprovodné zeleně a chodníku. Obslužné komunikace nebudou navrženy v parametrech, které se připojují pro jednosměrné ulice.“

- 53 / V souladu se zadáním změny a výsledky projednání byly upraveny parametry MKC, tedy na min. 5m šířky komunikace oproti původním 6". V souladu s touto změnou byly upraveny požadavky na min. šířku komunikace, které se propaly do jednotlivých regulativů.

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu B1 / NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ je podmínka P.19 doplněna takto:

„Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše ZP29 a P.4a a P.4b v parametrech daných regulativem tohoto ÚP. Bez realizace místní komunikace, nelze povolit výstavbu nových objektů.

ZP29 nemusí být realizována v celé délce, ale jen v nezbytné délce pro zajištění zaokružování dopravní struktury území. Nelze nyní předpokládat, zdali nová obslužná komunikace plochy ZP15 povede uprostřed plochy, nebo po jejím okraji.

Podmínkou je uzavření plánovací smlouvy mezi vlastníky pozemků a obcí o trase a způsobu realizace komunikace.

Součástí následného projektu pro umístění konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a

realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.“

54 / **Viz. bod 32 a 35 tohoto odůvodnění.**

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu B1 / NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ je doplněna podmínka P.19a takto:

P.19a Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci komunikace obsluhující celou plochu ZP15. Je nezbytné dohodnout její trasu středem (po hraně parcel) nebo po okraji plochy a zajistit její územní rezervu pro výstavbu ve zbytku plochy.

55 / **Viz. bod 32 a 35 tohoto odůvodnění.**

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu B1 / NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ je podmínka P.20 doplněna takto:

„P.20 Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše P.4b v parametrech vycházejících z platného ÚR pro tuto část místní komunikace. Bez realizace místní komunikace, nelze povolit výstavbu nových objektů.“

56 / **Viz. bod 32 a 35 tohoto odůvodnění.**

B2 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM ZÁSTAVBY

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu B2 je první bod části „přípustné využití území, činnosti a stavby doplněna věta slovem „a administrativy takto: „Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení a ubytování a administrativy (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní doplňkové stavby ke stavbě hlavní.“

57 / Vzhledem k nejasnostem výkladu ohledně možnosti využití plocha pro administrativní účely byla doplněna konkrétní formulace.

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu B2 je bod VII. části **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ** upraven takto: „Šířka místních obslužných komunikací v zastavitelném území min. 5m. Šířka uličního prostoru, parcely pro výstavbu nové komunikace, tzn. veřejného prostoru minimálně 10m pro umístění vozovky, doprovodné zeleně a chodníku. Obslužné komunikace nebudou navrženy v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice.“

58 / V souladu se zadáním změny a výsledky projednání byly upraveny parametry MKC, tedy na min. 5m šířky komunikace oproti původním 6. V souladu s touto změnou byly upraveny požadavky na min. šířku komunikace, které se propsaly do jednotlivých regulativů.

B3 BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM ZÁSTAVBY

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu B3 / BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM ZÁSTAVBY je čtvrtý bod části **“PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ“** upraven takto: „Nové domy i rekonstruované domy budou mít nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo rovnou střechu s max. 3 nadzemními podlažími.“

59 / Definice domů a rekonstruovaných domů byla doplněna pro zjednodušení výklad reálných projektů v území.

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu B3 / BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM ZÁSTAVBY je bod VII. části **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ** upraven takto: „Šířka místních obslužných komunikací v zastavitelném území min. 5m. Šířka uličního prostoru, parcely pro výstavbu nové komunikace, tzn. veřejného prostoru minimálně 10m pro umístění vozovky, doprovodné zeleně a chodníku. Obslužné komunikace nebudou navrženy v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice.“

60 / V souladu se zadáním změny a výsledky projednání byly upraveny parametry MKC, tedy na min. 5m šířky komunikace oproti původním 6. V souladu s touto změnou byly

upraveny požadavky na min. šířku komunikace, které se propsaly do jednotlivých regulativů.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SB PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu SB / PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ je v části „hlavní využití“ původní věta nahrazena větou „Hlavní funkcí území je bydlení.“

61 / Vzhledem k nejasnostem výkladu ohledně možnosti využití ploch pro realizaci bytových domů byla konkrétní formulace upravena tak, že v rámci hlavního využití bylo ponecháno pouze „bydlení“ bez specifikace. Konkrétní formu objektů budou tedy utvářet především prostorové podmínky využití území.

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu SB / PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ je část „PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ“ změněna takto :

- I. Nové a rekonstruované objekty budou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví nebo rovnou střechu s max. 3 nadzemními podlažími.
- II. Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem.
- III. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 70 %.
- IV. V případě rekonstrukce nebo výstavby nových objektů v urbanisticky významném území bude zachována historická půdorysná stopa objektů stabilizovaných v mapách stabilních katarů. Architektonický návrh objektů bude ctít charakter rostlé zástavby okolí.

62 / Jedná se o plochy, které jsou vymezeny pouze v rostlé centrální části území a je tedy vhodné je zahušťovat a připustit vyšší zastavitelnost ploch, vyšší podlažnost, a to jak pro objekty budoucí, tak rekonstruované. Zahušťování sídel v centrech a tím zabraňování rozrůstání sídel do krajiny je v souladu jak s historickými principy výstavby sídel, tak s politikou územního rozvoje ČR a ZUR kraje.

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu SB / PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ je doplněna podmínka P.22 takto:

P. 22 Jedná se o stabilizovanou plochu s převažující funkcí výroby, V případě rekonstrukce objektů pro bydlení nebo výstavby objektů pro bydlení je podmínkou využití území návrh plánovací smlouvy s obcí pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, prověřením dostatečných parkovacích kapacit a kapacity ČOV k počtu navrhovaných bytových jednotek.

63 / Jedná se o stabilizovanou plochu s funkcí smíšenou, na které je ale v současné době převažující funkce výroby. S ohledem k lokalitě plochy, nacházející se v nejstarší a urbanisticky významné části Šestajovic, je zde navržena funkce smíšená obytná. Předpokládá se tedy postupná transformace ploch. Navýšení funkce bydlení, oproti funkci výroby však bude vyžadovat vyšší nároky na technickou infrastrukturu, především parkovací plochy a dostatečné kapacity ČOV. Právě z tohoto důvodu je doplněna tato podmínka, která by měla zajistit neopomenutí zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury v návaznosti na zvyšující se podíl bydlení v území.

V kapitole F, podkapitole F. 8 je doplněn nový regulativ ploch zeleně v tomto znění:

PLOCHY ZELENĚ

ZS ZAHRADY SOUKROMÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady nezahmuté do jiných druhů ploch.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Nezbytné opěrné zdi a stavby nezbytné dopravní a technické infrastruktury.
- II. Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny.
- III. Oplocení, doplňkové stavby do 20 m².

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Procento zeleně: 90 %.

64 / V souvislosti s potřebou vymezení plochy zeleně v ploše přestavby P.5 uvnitř zastavěného bloku bydlení byl do územního plánu změnou č.1 doplněn nový regulativ ZS.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

MKC MÍSTNÍ KOMUNIKACE S DOPROVODNOU ZELENÍ

V kapitole F, podkapitole F. 8 je upravena část regulativu MKC MÍSTNÍ KOMUNIKACE S DOPROVODNOU ZELENÍ řešící PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ v prvním odřazce takto:

„Šířka nově navrhované vozovky nebo rekonstruované vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 20 km/hod., min. šířka vozovky (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) v zastavitelném území 5 m.“

65 / Viz. odůvodnění připomínky P1_50.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

FV PLOCHY FOTOVOLTAICKÝCH ELEKTRÁREN

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu FV / PLOCHY FOTOVOLTAICKÝCH ELEKTRÁREN je v části „hlavní využití“ zrušena věta „Jiné využití se nepřipouští“.

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu FV / PLOCHY FOTOVOLTAICKÝCH ELEKTRÁREN je doplněna část „přípustné využití v tomto znění:

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Odstavování vozidel a související techniky na vlastním pozemku.
- II. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy
- III. Kompostování rostlinného odpadu.

V kapitole F, podkapitole F. 8 regulativu FV / PLOCHY FOTOVOLTAICKÝCH ELEKTRÁREN je v části „PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ „ změněna VII. odřazka tímto způsobem:

VII. Plocha může být zpevněna pouze propustným povrchem pro poježdění techniky.

66 / V souladu se zadání byla prověřena možnost realizovat kompostování rostlinného odpadu na ploše vymezené jako FV a bylo tedy doplněno přípustné využití těchto ploch. Vzhledem k potřebám dopravní obsluhy plochy byla umožněna realizace propustného povrchu pro poježdění techniky.

V kapitole F, podkapitole F. 8 je doplněn nový regulativ SD PLOCHY SBĚRNÉHO DVORA

SD PLOCHY SBĚRNÉHO DVORA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Vyhrazené prostory pro sběrný dvůr, skládku zeminy a kompostárnu, jejíž objem provozu bude odpovídat lokálnímu charakteru.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. Výhradně činnosti a zařízení související s provozem areálu sběrného dvora, deponie a technického vybavení dopravní infrastruktury, drobná a nerušící výroba.
- II. Parkoviště pro potřebu zóny.
- III. Plochy veřejné zeleně.
- IV. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Objekty musí svým měřítkem a celkovým objemem zastavění respektovat kontext prostředí.
- II. Přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat technickým nárokům na realizaci funkce technických služeb tak, aby byla chráněna okolní území před negativními účinky provozních zařízení.
- III. Likvidace dešťových vod na pozemku.
- IV. Maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška budovy 9m nad rostlým terénem.
- V. Maximální zastavitelnost území 70%, přičemž maximálně 40% plochy může být zastavěno stavbami.

67 / V souvislosti s vymezením plochy ZN102 byl navržen i nový regulativ pro využití území. Více viz. **bod 42 tohoto odůvodnění.**

6.8. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB. A ZÁROVEŇ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO DLE §101 ZÁK. Č. 183/2006 SB.

Kapitola G, podkapitola G.1 byl řádek tabulky VT90 zrušen.

68 / Viz. **bod 38 tohoto odůvodnění.**

Kapitola G, podkapitola G.1 byl doplněn řádek tabulky VT91 v tomto znění:

VPT91	ZN102	SD / Plochy sběrného dvora)	335/1, 335/2	Obec Šestajovice
--------------	-------	-----------------------------	--------------	------------------

69 / Viz. **bod 42 tohoto odůvodnění.**

6.9. PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO DLE §101 ZÁK. Č. 183/2006 SB

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Kapitola H, podkapitola H.1 byl první řádek tabulky doplněn takto:

Ozn. ve výkrese VPS	OZN. ve výkrese základního členění	Funkční využití	Číslo parcely k.ú. Šestajovice	V čí prospěch bude zřízováno předkupní právo
PO24	ZN101	OV2 / Občanské vybavení veřejného zájmu (MŠ, ZŠ)	224/20, 227/2, 214/3, 214/4, 224/7, 224/15	Obec Šestajovice

70 / V souvislosti se změnou v ploše ZN101 a vymezením ploch občanské vybavenosti veřejného zájmu byla rozšířena i plocha veřejně prospěšného opatření, na které lze vymezit předkupní právo, a to o pozemky 214/3, 214/4, 224/7, 224/15. Jedná se o strategické pozemky pro rozšíření již stávajícího nově budovaného areálu školských zařízení a z důvodu předcházení spekulativního jednání s důležitými pozemky bylo předkupní právo na tyto plochy vymezeno ve prospěch obce.

Kapitola G, podkapitola G.1 byl doplněn řádek tabulky PO28 v tomto znění:

PO28	ZP39	OV2 / Občanské vybavení veřejného zájmu (MŠ, ZŠ)	663/20, 994, 1007, 623/19,	Obec Šestajovice
-------------	------	--	----------------------------	------------------

71 / Obdobně jako v bodě 70/ bylo z důvodu předcházení spekulativnímu jednání se strategickými pozemky pro rozvoj OV veřejného zájmu vymezeno opatření umožňující předkup pozemků ve prospěch obce na ploše OV2 vedle fotbalového hřiště.

S ohledem k nedostatečným kapacitám školských zařízení a ploch občanské vybavenosti byla na základě zadání změny č. 1 a po prověření vhodných ploch navržena změna regulativu na předmětných pozemcích. Vzhledem ke snaze zabránit dalšímu růstu sídla nebylo vyhodnoceno jako vhodné aktivovat plochy rezerv občanské vybavenosti v lokalitě v Cestách, dle koncepce budoucího směru rozvoje ÚP, ale transformovat plochu rezervy navazující na stávající plochy občanské vybavenosti školy a školky.

Zároveň bylo vyhodnoceno jako vhodné řešení vymezení ploch dnešní OV1, tedy neveřejného charakteru na plochách vedle fotbalového hřiště na plochy OV2. Jsou to plochy, které navazují na infrastrukturu sportovního zázemí v centru sídla, a pro další nezbyté veřejné zájmy v oblasti veřejné vybavenosti jsou nevhodnější. S ohledem k významu těchto ploch v centru sídla a absenci jiných možností, bylo na tuto plochu vymezeno veřejně prospěšné opatření PO28.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Kapitola H, podkapitola H.2 byl první řádek tabulky k bodu PP44 zrušen.

72 / V souvislosti s rozšířením plochy ZN18 a zrušením plochy ZK17 bylo zrušeno i veřejně prospěšné opatření na vymezení předkupního práva na plochy veřejných prostranství PP44.

Kapitola H, podkapitola H.1 byla rozšířena plocha PP56 na celý pozemek 209/2.

73 / V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy ZN43 i na ploše s funkčním využitím zeleně veřejných prostranství byla na celý pozemek zeleně veřejných prostranství vymezena plocha veřejně prospěšného opatření, a to především z důvodu stabilizace a posílení veřejných prostranství v území a předcházení spekulativnímu jednání s pozemky.

6.10. PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V kapitole K, byla doplněna tabulka o řádek US9 v tomto znění:

US9	ZN24, ZN18, ZK25, ZK20	<p><i>Celá lokalita bude podrobněji řešena v rámci podmíněné územní studie území, která navrhne ucelené urbanistické řešení ploch a jejich provázanost na navazující plochy.</i></p> <p><i>Součástí této studie bude řešení veřejné infrastruktury, dopravní obsluhy území, doprovodné zeleně a veřejných prostranství.</i></p> <p><i>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</i></p>
------------	------------------------	--

74 / Na základě zadání byla rozšířena zastavitelná plochy ZN18 o plochu veřejné zeleně ZK17.

V souvislosti s tímto kokem byla změnou č. 1 na rozšířenou plochu ZN18 a plochu ZN 24 vymezena podmínka zpracování územní studie, která by především vymežila veřejné prostranství dle požadavku vyhlášky a navrhla podrobnější komplexní řešení.

Komplexní řešení a podrobné skreslení veřejného prostranství rozsáhlých zastavitelných ploch vede k posílení kvalitních urbanistických struktur v sídle a posílení kvality území.

7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

75 / Zastavěné území obce není zatím zcela využito. Ještě je několik ploch, které lze pro výstavbu využít. To je však platné pouze pro funkci bydlení.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

76 / Změna č. 1 vymezuje minimální rozsah zastavitelných ploch pro bydlení, jedná se pouze o rozšíření stávající plochy ZN18 s novým funkčním využitím.

77 / Zastavitelné plochy Zn101 a rozšíření ZN43 pouze rozšiřují hranici zastavitelného území, ale funkci území, tedy zeleň veřejných prostranství nechávají stejnou. Jde především o dání do souladu grafickou a textovou část, kdy jsou plochy zeleně veřejných prostranství vedené v textové části jako plochy zastavitelného území a v grafice tato hranice vymezená není.

78 / Zastavitelná plocha ZN101 mění část plochy rezerv OV, a to především z důvodu absence ploch občanské vybavenosti a jejich vyčerpání. S ohledem na kapacitám ploch pro bydlení s vydaným UR jsou stávající plochy nedostatečné a bylo nezbytné měnit rezervu na plochu zastavitelnou.

79 / Změna č. 1 navrhuje také zastavitelnou plochu ZN 102 pro funkční využití sběrného dvora, ale to především z důvodu, že v území obdobná plocha vymezená není.

80 / Zároveň je v rámci změny č. 1 rušena jedna plocha pro realizaci fotovoltaických elektráren.

8. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

81 / Změna č. 1 nevymezuje žádné takové záměry.

9. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

82 / Vyhodnocení přírodní charakteristiky obce bylo provedeno na základě "Bonitovaných půdně ekologických jednotek "(BPEJ), zakreslených v mapách a uživatelské příručce "Bonitace čs. zemědělských půd a směry jejich využití".

9.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY									
číslo lokality	navržené využití	kód BPEJ	třída ochrany	zahrady (m)	orná půda (m)	louky, meadows (m)	zemědělská půda (m)	ostatní plochy	celkem (m)
ZN18									

ZASTAVITELNÉ PLOCHY									
číslo lokality	navržené využití	kód BPEJ	třída ochrany	zahrady (m)	orná půda (m)	louky, pastviny (m)	zemědělská půda (m)	ostatní plochy	celkem (m)
VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF DLE PLATNÉHO ÚP									
ZK17	ZVP / zeleň veřejných prostranství	2.10.00	I						3296
ZN18	B2 / nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby	2.10.00	I						3573
VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF DLE ZMĚNY Č.1 ÚP									
ZN18	B2 / nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby	2.10.00	I						6869
ZDŮVODNĚNÍ									
Jedná se o rozšíření stávající zastavitelné plochy ZN18 o výměru plochy vedené v platném ÚP jako plocha změny kultury ZK17. Nejedná se tedy o nový zábor.									

N101									
ZN101	OV2 / Občanské vybavení veřejného zájmu, MKC / místní komunikace s doprovodnou zelení, ZVP / zeleň veřejných prostranství	2.10.00	I						19522
ZDŮVODNĚNÍ									
<p>O nový zábor se jedná pouze v části plochy měněné z ploch rezerv na plochy zastavitelné. Zbytek plochy navržená jako veřejná zeleň byl řešen již v platném územním plánu.</p> <p>Jedná se o zbytkové území uvnitř zastavěného území, které nemá pro ucelené obhospodařování význam a není pro něj vhodné, ani dopady internizivního hospodaření ve vztahu k navazujícím plochám občanské vybavenosti a bydlení.</p> <p>Plocha ZN 101 je vymezena Změnou č.1 ÚP Šestajovice z menší části nově pro funkci občanské vybavenosti veřejného charakteru a z větší části ponechané ve stávajícím využití veřejné zeleně.</p> <p>Tato plocha je již v platném územním plánu vymezena jako plocha veřejné zeleně a tedy pro nezemědělský účel.</p> <p>Celé území je pouze začleněno mezi plochy zastavitelné, ačkoli funkční využití veřejné zeleně zůstává. Jedná se především o úpravu legislativní správnosti výkladu ploch veřejné zeleně, která svým charakterem naplňuje potřeby plocha pro bydlení a občanské vybavenosti a je tedy součástí zastavitelné plochy. Jedná se plochu parku navazujícího na území intenzivně využívané.</p> <p>Tedy, funkční využití zůstává u většiny plochy stejné, jen se definuje celá plocha jako zastavitelná a ne plocha nezastavěného území krajiny. Jedná se o opravu platného územního plánu, ne o vymezení nové plochy na plochách zemědělských.</p> <p>Změna části plochy na občanskou vybavenost je navržena v ploše stávající rezervy a částečně v ploše stávající veřejné zeleně. Jedná se ale o minimální rozsah nezbytných ploch pro realizaci objektů občanské vybavenosti školního charakteru. V tomto místě je realizovaná stavba nové mateřské školy, a přístavba a rekonstrukce základní školy. Pro potřeby rozšíření mateřské školy a základní školy o sportovní zařízení je plocha navrhovaná změnou č. 1 nejvhodnější. Jedná se o navazující plochu, která umožní nejefektivnější architektonické i urbanistické řešení.</p>									

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

číslo lokality	navržené využití	kód BPEJ	třída ochrany	zahrady (m)	orná půda (m)	louky, mečtiny (m)	zemědělská půda (m)	ostatní plochy	celkem (m)
----------------	------------------	----------	---------------	-------------	---------------	--------------------	---------------------	----------------	------------

Alternativní plocha splňující požadavky především na bezpečnost dětí, které by jinak museli projít částí obce do objektů sportoviště, v Šestajovicích není.

Rozšíření plochy občanské vybavenosti tímto směrem je tedy nejvhodnějším řešením ačkoli zasahuje do půd nejvyšší ochrany.

ZN43

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF DLE PLATNÉHO ÚP

ZN43	<i>B1 / Nízkopodlažní bydlení, ZVP / zeleň veřejných prostranství</i>	2.10.00	I		1819				
		2.01.00	I		240				2059

V souladu se zadáním změny č.1 byla plocha ZN43 mírně rozšířena a byla na ní umožněna realizace 4 RD, naproti původním 2. Toto rozšíření neumenší průchod interakčního prvku USES územím a bude tedy zachována minimální distance mezi jednotlivými sídly.

Změna č. 1 rozšiřuje hranici zastavitelné plochy i na plochy navazujícího veřejného prostranství. Na této ploše se nemění regulativ území, stále je zde vymezeno veřejné prostranství, zeleň veřejného prostranství.

ZN102

ZN102	<i>SD / Sběrný dvůr</i>	2.01.00	I						11900
-------	-------------------------	---------	---	--	--	--	--	--	-------

ZDŮVODNĚNÍ

S ohledem ke komplikacím s realizací sběrného dvora v území a nalezení vhodné plochy, byla touto změnou navržena plocha ZN102, která toto využití umožňuje. Jedná se o plochu ve veřejném zájmu, na níž je vymezena veřejně prospěšná stavba VPT 91. Tato plocha navazuje na zastavitelnou plochu v platném ÚP, která pokračuje zastavitelnými plochami na Jirenském katastru.

PLOCHY ZMĚNY KULTURY

číslo lokality	navržené využití	kód BPEJ	třída ochrany	zahrady (m)	orná půda (m)	louky, mečtiny (m)	zemědělská půda (m)	ostatní plochy	celkem (m)
----------------	------------------	----------	---------------	-------------	---------------	--------------------	---------------------	----------------	------------

ZK41

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF DLE PLATNÉHO ÚP

ZK41	<i>ZVP / zeleň veřejných prostranství (USES IP)</i>	2.10.00	I		19811				19811
------	---	---------	---	--	-------	--	--	--	-------

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF DLE ZMĚNY Č.1 ÚP

PLOCHY ZMĚNY KULTURY									
číslo lokality	navržené využití	kód BPEJ	třída ochrany	zahrady (m)	orná půda (m)	louky, pastviny (m)	zemědělská půda (m)	ostatní plochy	celkem (m)
ZK41	ZVP / zeleň veřejných prostranství (USES IP)	2.10.00			10634				10634
ZDŮVODNĚNÍ									
V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy v regulativu veřejná zeleň byla zmenšena plocha změny kultury ZK41. Regulativ využití plochy zůstává stejný. Tato změna byla vymezena především z důvodu, že jiné legislativní předpisy jinak pohlížejí na plochu veřejné zeleně v rámci zastavitelné plochy a jinak na plochu veřejné zeleně mimo ni									

9.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

PLOCHY PŘESTAVBY				
číslo lokality	navržené využití	kód BPEJ	DRUH POZEMKU	celkem (m)
Př.5				
VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF DLE PLATNÉHO ÚP				
Př.5	B1 / Nízkopodlažní bydlení, ZS / zahrady soukromé	PUPFL	lesní pozemek	3090
ZDŮVODNĚNÍ				
V řešeném území je dle katastrálních map pozemek plnicí funkci lesa. V současné době se jedná o pozemek, který je všech stran obklopen zastavěným územím určená k bydlení. Nemá přístup, který by umožňoval klasické obslužení pro potřeby těžby lesa a jeho údržby a výsadba klasické skladby lesa ohrožuje stávající stavby. Z tohoto důvodu byla v rámci změny navržena změna regulativu a to na plochy zahrad soukromých, tak aby zde byl zachován podíl zeleně a nebezpečných ploch. V minimálním rozsahu byla vymezena i plocha bydlení, lemující komunikaci. Tato plocha neumožňuje novou výstavbu v území ale pouze přidružení ke stávající parcele majitele pozemku bydlení. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochy uvnitř zastavěného území, byla zde vymezena plocha přestavby.				