

## B.2 / TEXTOVÁ ČÁST ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM

### TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠESTAJOVICE

#### 1 / POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

O pořízení Změny č.1 ÚP Šestajovice rozhodlo dne 4. 10. 2016 Zastupitelstvo obce Šestajovice v samostatné působnosti a zároveň určilo zastupitele – Romana Hrdlice, starostu obce, pro spolupráci při pořízení Změny č. 1 územního plánu Šestajovice.

#### ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠESTAJOVICE § 47 STAVEBNÍHO ZÁKONA

- Oznámení o projednání návrhu zadání Změny č. 1 územního plánu Šestajovice ze dne 11. 12. 2017.
- Usnesení č. 19 zastupitelstva obce Šestajovice ze dne 30. 6. 2017 o schválení zadání Změny č. 1 ÚP Šestajovice (bez požadavku na variantní řešení návrhu Změny č. 1 ÚP)

#### SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ O NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠESTAJOVICE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA

- Oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Šestajovice ze dne 7. 12. 2017.
- Společné jednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi dne 11. 1. 2018
- V rámci společného jednání byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů a vyjádření ostatních organizací –viz. bod č. 5/1
- V rámci společného jednání byly podány připomínky –viz. bod č. 9

#### POSOUZENÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠESTAJOVICE KRAJSKÝM ÚŘADEM -§ 50 ODS. 7 STAVEBNÍHO ZÁKONA

- Stanovisko ze dne 14. 5. 2018, č.j.059770/2018/KUSK, sp.zn.SZ049364/2018/KUSK ÚSŘ/No konstatuje, že návrh není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, konkrétně s čl. 19 a 20, které deklarují ochranu krajiny a nezastavěného území (zejména zemědělské půdy). Jedná se o část lokality ZK 87 „doprovodná zeleň a dále o lokalitu ZK 103 „doprovodná zeleň“ o celkové výměře 1,0537 Ha, které jsou vymezeny na zemědělských půdách I. tř. ochrany. Je nutné doložit souhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF. V opačném případě je nutné tyto lokality z návrhu vyřadit. Podle §50 odst. 8 stavebního zákona lze zahájit řízení o změně ÚP až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.

#### **Řešení rozporu:**

- Stanovisko ze dne 30. 5. 2018 č.j. 067165/2018/KUSK, sp.zn. SZ 061719/2018/KUSK ÚSŘ/No: Potvrzení o odstranění nedostatků návrhu změny č. 1 ÚP s konstatováním, že nedostatky uvedené ve stanovisku ze dne 14. 5. 2018 byly odstraněny, problémové lokality ZK 87 a ZK 103 budou ze změny č. 1ÚP vyřazeny a nebudou již dále projednávány. Na základě uvedených skutečností lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

#### ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠESTAJOVICE -§ 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Na základě stanoviska krajského úřadu bylo zahájeno řízení o Změně č. 1 územního plánu.

- Dne 4. 6. 2018 bylo oznámeno veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu Změny č. 1 územního plánu Šestajovice. Návrh změny č. 1 územního plánu byl k nahlédnutí od 4. 6. 2018 do 10. 9. 2018 na webových stránkách obce Šestajovice a v kanceláři obecního úřadu obce Šestajovice.

- Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu se konalo 12. 7. 2018.
- V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné požadavky dle stanovisek dotčených orgánů ani vyjádření ostatních organizací –viz. bod č. 5/3
- V rámci veřejného projednání byly podány námitky –viz. bod č. 8
- V rámci veřejného projednání byly uplatněny připomínky –viz. bod č. 9
- Po veřejném projednání byla ze změny č.1 vyjmuta doplňující podmínka P.21, která měla umožnit vyšší podlažnost v konkrétní ploše zastavěného území. Vycházela z požadavku obce, která reagovala na plánovací smlouvu s investorem v území. Během projednání však došlo k nedohodnutí konkrétních podmínek výstavby, které by navýšenou podlažnost kompenzovaly. Z těchto důvodů byla tato podmínka po veřejném projednání vyjmuta. Jelikož se nejedná o změnu stávajícího platného ÚP a po celou dobu projednání platí stávající pravidla, nejedná se o zásah do práv vlastníka pozemků. Nic není měněno a není tedy nezbytné opakované projednání Změny ÚP.

#### ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠESTAJOVICE -§ 53 Odst.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

- Dne 11.9.2018 byly DO a KÚ-ÚP vyzváni, aby uplatnily svá stanoviska k upravenému návrhu Změny č. 2 územního plánu po veřejném projednání a opakovaném veřejném projednání.
- Všechna došlá stanoviska byla kladná a Změna Úp mohla být bez úprav vydána.

### 2 / SOULAD ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Vyhodnocení souladu Změny č. 1 územního plánu Šestajovice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem je uvedeno v textové části odůvodnění zpracované projektantem.

Řešení Změny č. 1 územního plánu Šestajovice je v souladu s aktuálním zněním Politiky územního rozvoje České republiky i s aktuálním zněním Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského Kraje.

### 3 / SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vyhodnocení souladu Změny č. 1 územního plánu Šestajovice s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území je uvedeno v textové části odůvodnění zpracované projektantem.

Změna č. 1 územního plánu Šestajovice je řešena v souladu s cíly územního plánování. Vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Návrhem Změny č. 1 ÚP Šestajovice nedochází ke znehodnocení kulturních, kompozičních, estetických a přírodních hodnot na území obce.

Ve Změně č. 1 ÚP Šestajovice jsou respektovány limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů, které se v řešeném území vyskytují.

Změna č. 1 ÚP Šestajovice koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce.

**Ve Změně č. 1 ÚP Šestajovice je chráněno nezastavěné území.**

Změna č. 1 územního plánu Šestajovice je v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

### 4 / SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 územního plánu Šestajovice je zpracována dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a dle příslušných prováděcích vyhlášek, zvláště. vyhl. č.

500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsob evidence územně plánovací dokumentace, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Vyhodnocení souladu Šestajovice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek je součástí textové části odůvodnění zpracované projektantem.

## 5 / SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna č. 1 územního plánu Šestajovice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu Změny č. 1 územního plánu. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Šestajovice s požadavky zvláštních právních předpisů je součástí textové části odůvodnění zpracované projektantem v kapitole II.K.

5/1 STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ O NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP ŠESTAJOVICE ZE DNE 11. 1. 2018 DLE §50 SZ.

S.1\_50 Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, ev.č. MB – 1 – 1/2017/ÚP – 99, ze dne 11. 12. 2017

**souhlasné koordinované stanovisko**

S.2\_50 Středočeské vodárny, zn. P17710027354 ze dne 15. 12. 2017

V obci Šestajovice se **nenachází žádné vodohospodářské zařízení** spravované touto společností.

S.3\_50 Ministerstvo průmyslu a obchodu, zn. MPO 78288/2017, ze dne 7. 12. 2017

**neuplatňuje žádné připomínky**

S.4\_50 ČEPRO, a. s., č.j. 8680/17, ze dne 4. 1. 2018

v místě řešením žádostí se **nenachází podzemní dálkové zařízení ani nadzemní objekty** ČEPRO, a. s.

S.5\_50 MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor životního prostředí, čj. OŽP-104185/2017-HAMEV, sp. zn. OŽP-396/2018HAMEV, ze dne 5. 1. 2018

stanovisko vodoprávního úřadu:

1. Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.

2. Veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí. ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu.

3. Požadujeme, aby neznečištěné vody dešťové byly v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.

4. Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok tak, jak je uvedeno v §23 ák. č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění.

5. Pozemky, na kterých se nachází vodní toky, a pozemky s vodními toky sousedící ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků, nebudou trvalými nadzemními stavbami dotčeny. Zástavba v těchto případech bude projednána se správcem Zlonínského potoka, tj. s Povodím Labe, státní podnik, včetně veškerých zaústění do recipientu.

**Způsob zohlednění:** Podmínky 1-5 jsou již součástí ÚP Šestajovice a Změnou č. 1 nejsou měněny.

6. Záplavová území drobných vodních toků nejsou v tomto území určena. Pokud nejsou záplavová území určena, ve smyslu §66 odst. 5 zák. č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákon o vodách a o změně některých zákonů, lze o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi vycházet z dostupných podkladů správce povodí a správců vodních toků. V aktivní zóně se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se

upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (§67 zák. č. 254/2001 Sb., zákona o vodách, v úplném znění). V aktivní zóně záplavového území nesmí být plánována žádná zástavba. Území ohrožená povodněmi je třeba **bezpodmínečně v grafické části zakreslit**.

**Způsob zohlednění:** Aktivní záplavové území, tedy území vymezené jako Q100 je v koordinačním výkrese ÚP zakresleno.

7. Odkanalizování určené územním plánem musí být v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací, který zajišťuje, zpracovává a schvaluje kraj v samostatné působnosti (§4 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v úplném znění).

8. U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody.

9. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků, z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod, kontaminované dešťové vody závadnými látkami musí být předčištěny na vhodných čistících zařízeních.

10. Příp. navržené TS budou náležitě zajištěny proti případnému havarijnímu úniku olejové chladicí nálně,

11. V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovací m zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcí, provozovateli a vlastníky těchto zařízení.

12. Budou dodrženy normy ČSN o prostorovém uspořádání tech. vybavení.

**Způsob zohlednění:** Tato podmínky se týkají koncepce řešení území a jsou součástí platného ÚP Šestajovice.

S.6\_50 Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková, sp.zn. 99223/2017-8201-OÚZ-PHA, ze dne 29. 12. 2017

**souhlasí**

S.7\_50 Krajská hygienická stanice, sp. zn. S-KHSSC 69193/2017, č.j. KHSSC 69193/2017, ze dne 29. 1. 2018

**souhlasí**

S.8\_50 Krajský úřad Středočeského kraje, č.j. 149161/2017/KUSK, sp. zn. SZ\_149161/2017/KUSK, ze dne 5. 2. 2018

**Koordinované stanovisko:**

1. Odbor životního prostředí a zemědělství,

a. orgán ochrany přírody a krajiny: nemá žádné připomínky

b. orgán ochrany ZPF:

i. souhlasí s nezemědělským využitím lokalit ZN18, ZN 43 a lokality ZN102 – jedná se o plochu ve veřejném zájmu

ii. nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit ZN101, ZK87, ZK103

**Způsob zohlednění:** Nad nesouhlasem s využitím plochy Z101 jako plochy vymezené pro občanskou vybavenost bylo vedeno jednání, které vedlo k doplnění odůvodnění plochy a předložení nové žádosti o posouzení možnosti vymezení této plochy a vydání nového stanoviska.

**Orgán ochrany ZPF vydal dne 11.4.2018 po posouzení odůvodnění vymezení plochy ZN101 souhlasné stanovisko.**

**Plochy ZK87 a ZK103 budou z dokumentace vyjmuty.**

c. orgán státní správy lesů: nemá připomínky

d. **Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí nemá připomínky k Návrhu změny č. 1 ÚP Šestajovice**

2. Odbor dopravy: nemá připomínky
3. Odbor kultur a památkové péče: není příslušný k uplatnění požadavků

S.9\_50 Ministerstvo životního prostředí, č.j.00332/2018, ze dne 7. 2. 2018

orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství: **nemá žádné připomínky**

**5 / 2 POSOUZENÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠESTAJOVICE KRAJSKÝM ÚŘADEM -§ 50 Odst. 7 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

- Stanovisko ze dne 14. 5. 2018, č.j.059770/2018/KUSK, sp.zn.SZ049364/2018/KUSK ÚSŘ/No konstatuje, že návrh není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, konkrétně s čl. 19 a 20, které deklarují ochranu krajiny a nezastavěného území (zejména zemědělské půdy). Jedná se o část lokality ZK 87 „doprovodná zeleň a dále o lokalitu ZK 103 „doprovodná zeleň“ o celkové výměře 1,0537 Ha, které jsou vymezeny na zemědělských půdách I. tř. ochrany. Je nutné doložit souhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF. V opačném případě je nutné tyto lokality z návrhu vyřadit. Podle §50 odst. 8 stavebního zákona **lze zahájit řízení o změně ÚP až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.**

Řešení rozporu:

- Stanovisko ze dne 30. 5. 2018 č.j. 067165/2018/KUSK, sp.zn. SZ 061719/2018/KUSK ÚSŘ/No: Potvrzení o odstranění nedostatků návrhu změny č. 1 ÚP s konstatováním, že nedostatky uvedené ve stanovisku ze dne 14. 5. 2018 byly odstraněny, problémové lokality ZK 87 a ZK 103 budou ze změny č. 1 ÚP vyřazeny a nebudou již dále projednávány. Na základě uvedených skutečností **lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.**

=>Na základě tohoto stanoviska bylo možno zahájit řízení o vydání Změny č. 1 Územního plánu Šestajovice dle § 52 stavebního zákona

**5/3 STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP ŠESTAJOVICE ZE DNE 13. 12. 2017 DLE §52 SZ.**

S.1\_52 Krajský úřad Středočeského kraje, č.j. 100604/2018/KUSK sp. zn. SZ\_100604/2018/KUSK, ze dne 30.8. 2018

**Koordinované stanovisko:**

1. Odbor životního prostředí a zemědělství: nemá připomínky
2. Odbor dopravy: nemá připomínky
3. Odbor kultur a památkové péče: nemá připomínky

S.2\_52 Ministerstvo průmyslu a obchodu, zn. MPO 56420/2018, ze dne 13.8.2018

**s návrhem změny souhlasí**

**5/4 STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITCE UPLATNĚNÉ K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠESTAJOVICE DLE § 53 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKON**

S.1\_53 Ministerstvo průmyslu a obchodu, zn. MPO 67118/2018, ze dne 20.9.2018

**s návrhem změny souhlasí**

S.2\_53 Krajský úřad Středočeského kraje, č.j. 120576/2018/KUSK sp. zn. SZ\_120576/2018/KUSK, ze dne 21.9. 2018

**Koordinované stanovisko:**

4. Odbor životního prostředí a zemědělství: nemá připomínky
5. Odbor dopravy: nemá připomínky
6. Odbor kultur a památkové péče: nemá připomínky

S.3\_53 Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, ev.č. MB – 1 – 1/2017/ÚP – 99, ze dne 8.10.2018

**souhlasné koordinované stanovisko**

S.4\_53 Krajská hygienická stanice, sp. zn. S-KHSSC 6919348525/2018 ze dne 15.10. 2018

**souhlasí**

S.5\_53 Národní památkový ústav, sp. zn. NPÚ/321/ /72238/2018

**souhlasí**

## **6 / STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Nebylo uplatňováno. V souladu se zadáním Změny č. 1 územního plánu Šestajovice a v souladu se stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí (ŽP) k návrhu zadání Změny č. 1 územního plánu Šestajovice nebylo zpracováváno vyhodnocení vlivů ÚP Šestajovice na udržitelný rozvoj území.

## **7 / SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Stanovisko nebylo uplatněno –viz. bod 6)

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP ŠESTAJOVICE ZE DNE 12.7.2018 DLE § 52 SZ..

N.1\_52 Martin Zikmund, Severní 192, Horní Bezděkov, majitel pozemku 335/2 k. ú. Šestajovice, ze dne 8. 7. 2018

**Námítka:**

Jako majitel 335/2 v katastrálním území Šestajovice podávám námítku k řešení výše uvedeného pozemku a žádám v rámci změny č.1 o jeho celé zařazení do této změny. Myslím si, že tato změna pozemku je výhodná jak z hlediska dopravního řešení, tak z hlediska celkové koncepce.

**Rozhodnutí o námítce:** Námítka se zamítá

**Odůvodnění rozhodnutí:**

Plocha ZN102 byla vymezena pro realizaci sběrného dvora, jakožto veřejně prospěšné stavby. S ohledem k vysoké bonitě půdy byla vymezena pouze v nezbytně nutném rozsahu. Navýšení rozsahu plochy by bylo neodůvodněným zábořem ZPF a v souladu se zákonem ochraně ZPF nepřipustné. Z tohoto důvodu je rozšíření plochy nemožné.

N.2\_52 Consolidated Group, spol. s.r.o., Konopištská 900, Šestajovice, majitel pozemku 367/3 k.ú. Šestajovice, ze dne 3.7.2018

**Námítka:**

Tímto Vás žádáme o projednání možnosti změny územního plánu, pozemku p.č. 367/3 v Katastrálním území Šestajovice u Prahy z listu vlastnictví číslo 754 a zařazení dle regulativ do kategorie – pozemky komerčně obchodní.

**Rozhodnutí o námítce:** Námítka se zamítá

**Odůvodnění rozhodnutí:**

Předmětné pozemky se nachází převážně na půdě I. třídy ochrany, která je pro jiné jak veřejně prospěšné účely nezastavitelná. Její vymezení jako zastavitelné je tedy s ohledem k ochraně ZPF a souladu se Zákonem o ochraně ZPF nemožné.

N.3\_52 Mgr. Dana Voříšková, Pod Lomem 147, Babice a Petr Didunyk, 9. května 95/16, Šestajovice, spoluvlastníci pozemků p.č. 363/1 a 382 k.ú. Šestajovice, ze dne 30. 5. 2018

Předmětné pozemky se nacházejí v lokalitě severně od hranice komunikace II/611. Konkrétně se jedná o změnu jejich stávajícího zemědělského funkčního využití na funkční využití VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA.

**Zdůvodnění žádosti:** V platném územním plánu je podél severní hranice komunikace II/611 navržena ucelená výrobně obslužná zóna, vázaná na blízké napojení na dálnici D11 v Jirnech a navazující na již stávající plochu výroby a služeb. Předmětné pozemky, které se rovněž nacházejí severně od komunikace II/611 a současně u křižovatky na silnici na Zeleneč, jsou díky své poloze mimořádně vhodné pro využití jako výrobně obslužná zóna, kde může být umístěno také sportovní zařízení, doplněné veřejnou zelení. Bude vhodné zde umístit novou autobusovou zastávku. V areálu by kromě ploch pro využití veřejností (sport, veřejná zeleň), vznikly současně nové pracovní příležitosti pro občany z Šestajovic a blízkého okolí. Mělo by se jednat o funkční využití, které umožní podnikatelské aktivity s vyloučením těžké výroby (sklady, obchodní, administrativní a komerční činnost, lehká nerušící výroba). Podstatná část dopravy, vyvolané provozem uvažovaného areálu, nebude vedena centrem Šestajovic. Také vzhledem k aktuální připravované výstavbě MÚK Beranka a navazující Počernické spojky lze předpokládat, že se doprava směrem z Prahy i směrem od Jiren vyhne průjezdu centrem obce Šestajovice a bude využívat právě dálnici D11, sjezd na D11 v Jirnech a následně i přes Počernickou spojku.

#### **Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá**

##### **Odůvodnění rozhodnutí:**

Předmětné pozemky se nachází převážně na půdě I. třídy ochrany, která je pro jiné jak veřejně prospěšné účely nezastavitelná. Její vymezení jako zastavitelné je tedy s ohledem k ochraně ZPF a souladu se Zákonem o ochraně ZPF nemožné.

- N.4\_52 JUDr. Veronika Němcová, Ve Skále 796, Šestajovice, vlastník pozemku p.č. 597/109, k.ú. Šestajovice Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce: Zeleň (soukromé zahrady). Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele: Veřejná komunikace. Důvody pro pořízení změny územního plánu: Nemožnost zřízení zamýšlené veřejné komunikace z důvodu stavby oplocení na sousedním pozemku.

#### **Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá**

##### **Odůvodnění rozhodnutí:**

Námitka byla podána mimo termín projednání, ale přesto ji vyhodnocujeme.

Předmětný pozemek je vymezen v územním plánu jako veřejně prospěšná stavba místní komunikace, která má doplnit stávající nevyhovující dopravní strukturu sídla a do budoucna zajistit dobré dopravní obslužení i zastavitelným plochám. Není vhodné vymezovat dlouhé ulice bez propojení nebo dokonce ulice slepé. Tomuto řešení ÚP předchází právě vymezením místní komunikace propojující stávající MK a navrhovanou MK.

Tato vymezená Mk je tedy součástí koncepce ÚP. Požadovaná změna využití by znemožnila zajištění rezervy pro realizaci MK a byla by s koncepcí ÚP v rozporu.

- N.5\_52 Ing. Aleš Moudrý, Dehtáry 17, 250 19 Zeleneč, majitel pozemku p.č. 106/176 v k.ú. Šestajovice ze dne 20.6.2018. **Žádám Vás o vyjádření ke změně územního rozhodnutí č.j. K/1612/SU/Bul ze dne 25.8.2005 a nabytím právní moci 3.10.2005: Šestajovice – lokalita U Lesa -64 RD vč. Inženýrských sítí a komunikace – 1. Etapa (západní část).** V rámci původního územního řízení je určen regulativ: střechy sedlové s přesahem, sklon střešních rovin min. 35 stupňů. Novostavba přízemního rodinného domu na pozemku parc.č. 106/176 v k.ú. Šestajovice u Prahy bude s valbovou střechou a sklonem střešních rovin 22 stupňů. K projektu s valbovou střechou jste se již kladně vyjádřili v rámci inženýringu po ohlášení stavby.

#### **Nejedná se o námitku ke změně územního plánu, nelze o ní rozhodnout.**

- N.6\_52 Věnceslava Černá, Revoluční 12/47, 250 92 Šestajovice, majitelka parcely p.č. 73 – zahrada, ze dne 23.7.2018.

**Namítám zařazení parcely č. 72/1 ve vlastnictví obce Šestajovice do SB s regulativem výstavby více pater.**

**Odůvodnění:** Parcela č. 72/1 bezprostředně i stavebně sousedí s parcelou p.č. 73 – zahrada, která je součástí objektu na adrese: Revoluční 12/47, 250 92 Šestajovice, kde bydlím. Jde o to, že zastíněním pozemku z jihu a západu bude trvale znehodnoceno bydlení – užívání objektu č.p. 12/47.

**Vymezení:** Hranice p.č. 72/1 a parcely p.č. 73 – zahrada, což je součást objektu na adrese Revoluční 12/47 a boční zeď parcely p.č. 72/1 z ulice Na ladech.

#### **Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá**

##### **Odůvodnění rozhodnutí:**

V rámci územního plánu jsou vymezovány plochy různých funkčních využití a jsou definovány základní prostorové podmínky pro výstavbu. Posouzení zajištění nezbytných podmínek dle platných požadavků na výstavbu v souladu s technickými normami a ostatními legislativními předpisy není v kompetenci územního plánu. Tyto požadavky budou naplněny a posuzovány až v rámci navazujících správních procesů ve výstavbě pro konkrétní stavbu na konkrétním místě.



Navrhovaná podlažnost není v rozporu s koncepcí územního plánu a s ohledem k charakteru funkce, která je zde navrhovaná, tedy plochy smíšené, ve kterých by se mohlo realizovat jak bydlení, tak občanská vybavenost, je vyšší podlažnost i vhodná.

Jedná se o nárožní území a tedy i s ohledem ke kompozici a dynamice území, je navýšení podlažnosti přípustné.

N.7\_52 Věnceslava Černá, Revoluční 12/47, 250 92 Šestajovice, majitelka parcely p.č. 73 – zahrada, ze dne 19.7.2018.

**Námítka:**

Namítám zařazení parcely č.55/1 pouze v B tak, jak jsem již dříve namítala. Na parcele č.55/1 je sklad již řadu let. Žádám o zařazení do SB22.

**Odůvodnění:**

Objekt je využíván dlouhodobě a bezprostředně sousedí stavebně zdmi s objektem st. P.č. 36/2 v ulici Školská.

**Rozhodnutí o námítce: Námítka se zamítá**

**Odůvodnění rozhodnutí:**

Pozemek č.55/1 kú. Šestajovice u Prahy jsme nedohledali. Přesto je požadavek v nesouladu se zadáním územního plánu. Nebyl podán ani ke společnému jednání a nebyl tedy řešen s dotčenými orgány. S ohledem k souladu se zadáním ÚP a nedohledání pozemku, o který paní předkladatelce jde, nemůže být námítka schválena.

N.8\_52 Marie Voltrová, Zahradní 371, 250 92 Šestajovice, vlastník pozemků p.č. 451/107 a 451/108 a ¼ spoluvlastník pozemku p.č. 451/106 ze dne 18.7.2018.

Nesouhlasím s podmínkou využití plochy P20/P.20, která zní: **„Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše P.4a a P.4b. Bez realizace místní komunikace, nelze povolit výstavbu nových objektů.“** Tato podmínka byla do územního plánu přidána nad rámec zrušeného územního plánu Šestajovice z roku 2010. **Požaduji, aby byla tato podmínka z ÚP vymazána.**

**Rozhodnutí o námítce: Námítka se zamítá**

**Odůvodnění rozhodnutí:**

Tento požadavek byl vymezen již v platném ÚP, a to především z důvodu snahy vytvářet zaokrouhované dopravní systémy a předcházet vyloučení tvorby pouze slepých ulic, kdy realizace místní komunikace musí předcházet realizaci objektů rodinného bydlení.

Tato podmínka byla rozdělena mezi dvě doposud nezastavěné plochy tak, aby bylo jednoznačné, že každá plocha je podmíněna realizací pouze nezbytně nutné části komunikace pro zaokrouhování.

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.

Podmínka je tedy vymezena pouze v nezbytně nutném rozsahu a její snahou je zajistit kvalitní dopravní řešení lokality. Nelze předpokládat, že budou vznikat nové pozemky a výstavba a ulice a veřejný prostor bude pouze nutným zlem. Právě proto územní plán vytváří plochy pro veřejný prostor a výstavbu v území etapizuje podmíněním předcházejících realizací veřejných prostor a komunikací.

N.9\_52 Dr. Vít Pravda, bytem Ke Klimentce 1863/9, Smíchov, 150 00 Praha 5, Ing. arch. Jiří Kostříž bytem Starý dvůr 38/6, 250 92 Šestajovice a Ing.arch. Olga Kostřížová, bytem Starý dvůr 38/6, 250 92 Šestajovice, spolumajitelé pozemku p. č. 511/15 a p.č. 510, k ú. Šestajovice ze dne 19.7.2018.

1. V textu „Změna č.1 územního plánu Šestajovice“ je v kapitole F.5 DEFINICE POJMŮ

doplněna odrážka IX. V tomto znění:

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

Domníváme se, že spojka „a“ mezi texty pojmů „vymezené zastavitelné ploše“ a „zastavěném území“ nemůže být. Je použita chybně. Tato spojka „a“ zakládá povinnost splnit obě podmínky současně. Toto však splnit současně nelze. Není možné mít „nový stavební pozemek“ ve vymezené zastavitelné ploše a zároveň jej mít již v zastavěném území. Je možné dodržet vždy jen jednu z podmínek. Musí zde být uvedena spojka „nebo“. Samozřejmě lze vymežit pozemek pouze v jedné, nebo druhé ploše.

**Rozhodnutí o námitce:** Námitka se přijímá.

#### **Odůvodnění rozhodnutí:**

Samozřejmě lze vymežit pozemek pouze v jedné, nebo druhé ploše. „A“ bude zaměněno za „nebo“. I v případě ponechání nelze územní plán nadřadit nad platnou legislativu, která výklad „zároveň“ vylučuje. Jedná se tedy i nepodstatnou změnu, která nemění charakter ani výklad pojmu.

**2.** V textu „Změna č.1 územního plánu Šestajovice“ je v kapitole F, podkapitole F.8 je uravena část regulativu MKC MÍSTNÍ KOMUNIKACE S DOPROVODNOU ZELENÍ řešící PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ v první odrážce 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.“ K této úpravě nemáme námitek, pouze upozorňujeme a požadujeme, aby tato úprava byla zapracována i do ostatních kapitol textové části, jako jsou např. PLOCHY BYDLENÍ B1, B2, B3 a jejich podmínky.

**Rozhodnutí o námitce:** Námitka se přijímá.

#### **Odůvodnění rozhodnutí:**

Všechny části textové části Změny ÚP musí být v souladu. Textová část bude tedy uvedena do souladu ve všech svých položkách.

**3.** V textu „Změna č.1 územního plánu Šestajovice“ je v kapitole F.5 DEFINICE POJMŮ stávající odrážka VI. V tomto znění: „podkroví = obytné nebo jinak využívané podlaží stavby umístěné pod konstrukcí sedlové nebo valbové nebo obdobné střechy s max. plochou 60% podlaží pod podkrovím.“ K této definici máme námitku s ohledem na její nejednoznačný výklad možného tvaru střechy při následném projednávání ze strany stavebního úřadu. Požadujeme doplnit konkrétní tvary střech (pultová, polovalbová, stanová) namísto pouhého konstatování „nebo obdobné střechy“. Neboť uvedené příklady dalších tvarů střech – pultová, polovalbová, stanová typově vycházejí ze střechy sedlové a valbové a jsou to pak tedy ony „obdobné střechy“? Požadujeme odstranit tuto nejednoznačnost, nebo celou definici pojmu „podkroví“ uvést do souladu se stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj ČR, které vydalo k této definici stanovisko jako „Důležitá stanoviska a metodická doporučení vydávaná v oblasti územního plánování a stavebního řádu“. Toto přikládáme jako přílohu č.1\_ **Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6%) a určený k účelovému využití.** Vzhledem k možnému uplatnění různých typů střech navrhuje i formulaci omezen „s max. plochou 60% podlaží pod podkrovím“ z definice tohoto pojmu odstranit.

**Rozhodnutí o námitce:** Námitka se zamítá.

#### **Odůvodnění rozhodnutí:**

Definice podkroví vycházela z definice podkroví doporučené ústavem územního rozvoje v době vzniku ÚP. Pravděpodobně došlo během let a praxe k úpravě této doporučené formulace. Tvar střechy je dále podrobněji řešen v rámci prostorových podmínek využití území. Je tedy jednoznačné, že pokud „obdobný typ střechy – stanový, pultový atd. je přípustný v těchto podmínkách, naplní i definici „obdobný typ střech“ v rámci tohoto pojmu.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ O NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP  
ŠESTAJOVICE ZE DNE 11. 1. 2018 DLE §50 SZ

V rámci společného jednání o návrhu Změny č. 1 ÚP Šestajovice dle §50 SZ byly podány tyto připomínky:

P1\_50 Dr. Vít Pravda, Ing. arch. Jiří Kostříž, č.j. 34/2018, ze dne 5. 1, 2018

V roce 2009 byla s obecním úřadem obce Šestajovice uzavřena „Dohoda o zhodnocení pozemku p.č. 511/15 v k.ú. Šestajovice“. Jako výsledek této dohody bylo obecním úřadem dne 17. 3. 2009 vydáno Potvrzení, kde je mimo jiné jasně deklarováno, že vlastník pozemku svou část dohody, tedy úhradu 406 525 Kč, splnil. Přesto se tato dohoda neobjevila v platném ÚP obce Šestajovice z roku 2014. Platný ÚP řeší území jako zastavitelné, tuto zastavitelnost ale oproti dohodě dále zapodmínkovává. V současné době projednávána Změna č. 1 tohoto ÚP nejenže opět dohodu nereflektuje, ale dokonce výstavbu na předmětném pozemku zapodmínkovává ještě víc.

Žádáme proto... přepracování této změny ÚP tak, aby reflektovala naši uzavřenou dohodu...aby pozemek nebyl dále zapodmínkován a bylo na něm ve smyslu vydaného potvrzení možné stavět.

Návrh Změny č.1 územního plánu Šestajovice, tedy tak jak byl v úplném znění zveřejněn na webových stránkách obce Šestajovice a stejně tak jak byl k dispozici k veřejnému nahlédnutí v kanceláři Obecního úřadu je jsme shledali jako nedostatečný a chybný a zamýšlené změny dotýkajících se našeho pozemku jako poškozující naše práva. Do návrhu změny č.1 tedy podáváme tyto námítky a připomínky:

1. Návrh bezdůvodně přenáší plnění podmínek platného územního plánu mezi soukromými vlastníky.

Stávající stav ÚP:

*P.19 / Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše ZP29. Bez realizace místní komunikace nelze povolit výstavbu nových objektů .*

*P. 20 / Podmínkou pro využití území je realizace předcházející etapy využití území na ploše P4. Bez realizace místní komunikace. nelze povolit výstavbu nových objektů.*

Realizace stávající plochy přestavby P.4 byla podmínkou pro využití území P.20. Návrh změny č.1 UP nově rozděluje podmínku P.4 na podmínku P.4a a P.4b. Dále však mění povinnosti k realizaci této nyní rozdělované plochy P.4 takto:

Obě plochy P.4a i P.4b zanášejí zcela nově jako povinnost pro realizaci P.19 (ZP15). Realizace plochy P.4 však nikdy podmínkou pro využití P. 19 (ZP15) nebyla.

Plochu P.4a nově vyjímá z povinnosti pro plochu P.20. Nově oddělená část P.4a je tedy navíc nyní navržena jako podmínka výlučně pro plochu P.19 (ZP15).

Z pohledu majitelů pozemku v části plochy přestavby P.19 (ZP15) s takovými nově přidělenými povinnostmi nemůžeme souhlasit. Změna ÚP v tomto smyslu by nám neopodstatněně přidala povinnosti navíc nad rámec stávajícího platného ÚP a zcela neúměrným způsobem by ztížila a finančně zatížila naše nemovitosti. Toto by se dělo ve prospěch jiných vlastníků, kteří mají své zájmy v nyní neopodstatněně zvýhodněné ploše P.20. Vlastníci nemovitostí v ploše P.20 měli podmínku realizace P.4 dle platného ÚP vždy, museli o ní tedy vědět a museli s ní počítat.

Návrh změny toto zdůvodňuje tím, že se jedná o „vedení územně plánovací dokumentace do souladu s platným územním rozhodnutím v dané lokalitě“. Změnu zapodmínkování ale toto zdůvodnění nevysvětluje.

Pokud by jediným důvodem pro rozdělení bylo toto ÚR a nedocházelo by k přenášení povinností na další vlastníky nemovitostí, bylo by z našeho pohledu rozdělení přípustné.

Podrobnější zdůvodnění:

S tímto rozdělením stávající podmínky P.4 na podmínky P.4a a P.4b v zásadě můžeme souhlasit. Se zdůvodněním a přenesením povinnosti na jiné souhlasit nemůžeme. Dle zdůvodnění rozdělení na P.4a a P.4b se jedná pouze o to, že komunikace v rozsahu P.4b může být realizována dle platného UR, tedy „úsporněji“ než je požadavek regulativů platného ÚP (předpokládáme užší komunikaci, uvedené UR nebylo dne 3.1.2018 v archivu SÚ Úvaly dohledáno). Komunikace v rozsahu P.4a by pak byla realizována v parametrech daných regulativem tohoto ÚP. Jedná se tedy pouze o zpřesnění podmínky. Toto zdůvodnění ale nikterak nehovoří o tom proč by měli být vlastníci v ploše P.20 „ušetřeni“ realizace části P.4a a tato povinnost by měla být nově přenesena na jiné vlastníky, tedy i na nás. Požadujeme aby rozdělená podmínka zůstala jako podmínka pro P.20 v rozsahu P.4a a P.4b a nebyla přenášena na jiné.

Bylo-li by pro přenesení podmínky argumentováno ve smyslu tom, že např. část P.4a není pro potřeby majitelů pozemků v rozsahu P.20 „nutná a potřebná“, zakládalo by to stejný požadavek na zmenšení rozsahu stejně řešené komunikace navazující. Tedy plochy ZP29 místní komunikace s doprovodnou zelení. Tato by měla být rozdělena také na dvě části, protože pro potřeby majitelů v rozsahu plochy podmínky P.19 je její část od středu tohoto území bezpředmětná a je to pouze cesta „do polí“. Předpokládáme však, že v zájmu obce je nerealizovat tuto komunikaci dle parametrů ÚP na vlastní náklady (i když jsou tyto stávající komunikace na pozemcích obce a jsou v nevyhovujícím stavu), ale tyto náklady maximálně přenést na majitele pozemků sousedních „kteří chtějí stavět“. Ulevním od této povinnosti vyplývající z platného ÚP jen „vybraným“ a tuto povinnost přenést na „nevybrané“ by mělo za následek minimálně to, že by se výrazně oddálila doba, kdy bude ulice v cestách vypadat důstojně a dle představ zastupitelů obce. Stávající rozsah realizace komunikace v cestách je pro majitele pozemků v rozsahu ploch podmínek P.19 a P.20 srovnatelný a předpokládáme i akceptovatelný, tedy cca 50% ku 50%. Přenesením povinnosti dle změny č.1 ÚP by pak tento poměr byl 75% ku 25% rozsahu komunikace. I z tohoto důvodu požadujeme, aby rozdělená podmínka zůstala jako podmínka pro P.20 v rozsahu P.4a a P.4b.

**Způsob zohlednění:** Po společném jednání s pověřeným zastupitelem a předkladatelem námítky bylo dohodnuto následující řešení.

S ohledem ke koncepci územního plánu vytvářet zaokruhované dopravní systémy a předcházet vyloučení tvorby pouze slepých ulic, byla do územního plánu doplněna podmínka realizace místní komunikace předcházející realizaci objektů rodinného bydlení.

Tato podmínka byla rozdělena mezi dvě doposud nezastavěné plochy tak, aby bylo jednoznačné, že každá plocha je podmíněna realizací pouze nezbytně nutné části komunikace pro zaokruhování.

Na základě tohoto jednání **bude vymezena podmínka P.19 v umenšeném rozsahu** a to tak, že budou na jejím jižním okraji vyjmuty z podmínky pozemky podél komunikace ulice K Remízům o hloubku odpovídající sousednímu pozemku v již zastavěném území ulice K Remízům.

Pro zastavitelnou plochu Zp15 zůstává, že 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.

Zároveň je však doplněno:

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

Tím se umenšuje požadavek na nezbytně nutný a je zachována cca stejná délka komunikace (původní celá ZP29 – nyní jen část Zp29 a P.4a)

S ohledem k tomuto umenšení je doplněna podmínka P.19 o povinnost uzavřít plánovací smlouvu smlouvy mezi vlastníky pozemků a obcí o trase a způsobu realizace komunikace.

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.

Není to projevem samovůle, ale snahy naplnit koncepci ÚP, nevytváření slepých ulic, ale zároveň zatěžovat vlastníky předcházejícími kroky v minimálním rozsahu.

Vzhledem ke skutečnosti, že podmínka P.19 byla umenšena, tak aby pruh pozemků podél komunikace K Remízům mohl být zastavěn bez nutnosti realizovat zaokrouhování na ploše ZP29, byla doplněna podmínka P.19a, která má jediný účel, a to zajistit dohodu mezi vlastníky o vstupu a trasování komunikace obsluhující plochu ZP15 v tomto znění:

#### **„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 ZP29. Je nezbytné dohodnout její trasu středem (po hraně parcel) nebo po okraji plochy a zajistit její územní rezervu pro výstavbu ve zbytku plochy.“

Zároveň je upraven regulativ MKC tak, že veřejný prostor zůstává na min.10m šíře, ale min. šíře komunikace se snižuje na 5. Tím se zajistí dostatečný prostor pro veřejné prostranství a zároveň umožní realizace komunikace v plochách P.4a, P.4b a ZP29 ve stejné šíři.

2. Dokumentace je zmatečná, nejednoznačná a ve svých částech si vzájemně odporuje. Uvádíme například:

a.) Všechny tři textové části mají rozdílný popis týkající se uvedeného rozdělení podmínky P.4 na P.4a a P.4b ke vztahu k podmínkám P.19 a P.20. Lze tedy pouze odhadovat co má platit a jak toto bylo myšleno.

Text: Změna č. 1 územního plánu Šestajovice

( soubor: Změna č.1\_ÚP Šestajovice\_Návrh\_§50.pdf)

Má u podmínky plochy přestavby P.4a uvedeno P.19.

Má u podmínky plochy přestavby P.4b uvedeno P.19.

Text: Srovnávací text změna č.1 ÚP

(soubor: Změna č.1\_ÚP Šestajovice\_Srovnávací text\_§50 .pdf)

Má u podmínky plochy přestavby P.4a uvedeno P.19.

Má u podmínky plochy přestavby P.4b uvedeno P.19.

Text: Odůvodnění změny č.1 územního plánu Šestajovice

(soubor: Změna č. 1\_ÚP Šestajovice\_Odůvodnění\_§50.pdf)

Má u podmínky plochy přestavby P.4a uvedeno P.19a. (neexistuje)

Má u podmínky plochy přestavby P.4b uvedeno P.20 a P.19.

Dle textu Odůvodnění a jeho bodu 32 na straně 7 se výkladu toho co by „mohlo být správně“ se nejvíce (po opravě chyby psaní) blíží právě tento popis, se kterým ale nesouhlasíme. Zdůvodněno popsáno v předchozím bodě.

**Způsob zohlednění:** Textová část dokumentace bude dána ve všech svých částech do souladu.

b.) Tyto podmínky jsou v úvodu textů označeny s tečkou za písmenem, tedy např.: P.4, P.4a, P.4b, avšak v navazující tabulce už jen jako P4, P4a, P4b, tedy bez tečky v názvu. Toto je pak matoucí a odkazuje u označení P4 na zcela jinou oblast v jiné části obce.

**Způsob zohlednění:** Plochy přestavby budou nově označeny jako P.ř.x aby bylo zřejmé a jednoznačné, jestli jde o plochy přestavby nebo doplňující podmínku pro plochu.

c.) Tento text pak u popisu podmínky P.20 na str. 31 povoluje část komunikace označené jako P4b realizovat s užší komunikací podle platného UR, avšak u podmínky P.19 ji požaduje provést v parametrech dle ÚP, tedy předělat na komunikaci širší.

**Způsob zohlednění:** Textová část dokumentace bude dána ve všech svých částech do souladu. Bude upraven regulativ MKC tak, aby šíře komunikace byla všude min. 5m.

d.) Výkresová část obsahuje výkresy 01 až 06 s tím, že výkres 03 chybí nebo neexistuje.

**Způsob zohlednění:** Výkres číslo 03 je výkres technické infrastruktury, která ale není změnou č.1 měněna a není jej tedy nutné vytvářet.

e.) Výkresová část neobsahuje vyznačení zásadních míst, kterých se tato změna č.1 ÚP týká. Např. není vyznačena plocha změn a přestaveb, které jsme výše popsali, přestože se jich tato změna zásadně týká. Jsou to zejména P19, P20, ZP15, ale také ZN38, rušená ZN93 a ZK17 atd. Jsou vyznačeny jen některé hranice „zastavitelného území“ přitom není důvod nevyznačit všechny, zejména pak chybí vyznačení a tedy potvrzení „zastavitelného území“ u ploch dotčených změnou.

Rozpory a zmatečnost dokumentace znemožňují její jednoznačné posouzení a vyjádření se k tomuto návrhu změny č.1 ÚP.

**Způsob zohlednění:** V rámci změny se dle stavebního zákona a metodiky MMR vyznačuje pouze aktualizované zastavěné území a části, které jsou změnou měněny. Všechny měněné věci jsou součástí dokumentace. Nepřesnosti v textové části budou do dokumentace pro veřejné projednání upraveny a vlastník bude moci návrh změny opětovně připomínkovat a podat případně námitku.

3. Navrhujeme a požadujeme doplnit další typ Místní komunikace (navrhujeme typ MKD).

Při realizaci nových komunikací dle platného ÚP nejsou dodržovány **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**.

Nejbenevolentnější typ místní komunikace dle územního plánu je MKC. Podle tohoto mají být uspořádány i ty „nejpodružnější“ komunikace, ale zároveň i hlavní komunikace pro obsluhu části území (např. ulice v cestách). Chybí zde typ další, podružnější, který by umožnil provést např. ulici jednosměrnou či obousměrnou s užší šířkou komunikace než 6m, užší chodník než 2m, či užší uliční prostor než je dle platného ÚP nastavených 10m. Navrhnout tedy typ MKD, kde by byl uliční prostor definován dle Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území 501/2006 Sb. §22.

Obecně lze v nových komunikacích v obci změřit šířku uličního prostoru od 6,1 m do 9,0m výjimečně 10m. Přitom je právě 10m dáno jako minimum. Toto platí i o chodnících, kde jsou běžné šířky 1,6m namísto min. 2m atd.

Zcela zarážející je pak skutečnost, že je možné platný územní plán porušovat a stavebním úřadem povolit realizaci komunikace v zásadním rozporu s platným územním plánem u tak zásadní stavby komunikace jakou je „obchvat obce“ v místě Billy. Jedná se konkrétně o I. etapu páteřní komunikace rozvojové lokality „V cestách“, kde je dle platného ÚP typ MKA plochy dopravní infrastruktury VPd7. Tato komunikace má mít minimální šířku vozovky 8m a šířku parcely 16m. Skutečnost je taková, že tato I. etapa má šířku vozovky v rovném úseku 6m a před napojením na ulici Revoluční 7m. Parcela není šířky 16m, ale je šířky od 6m do 7m.

Z předchozího odstavce plyne, že zcela podružnou komunikaci v bloku dnešní podmínky P.19 není třeba realizovat v šířce 6m dle ÚP, ale mohla by být užší včetně uličního prostoru.

**Způsob zohlednění:** Komunikace v místě Billy není páteřní komunikací, ale obslužnou komunikací obchodního centra. Páteřní komunikace MKA je navržena až za ní a dodnes není realizována.

Podmínka realizovat komunikaci v šíři 6m je dána pouze pro zastavitelné plochy, tedy nevztahuje se na plochu P4a ani P4b (nově označované jako P.4a P.4b), které jsou plochami přestavbovými v zastavěném území.

Pro jistotu výkladu bude tato podmínka v rámci úpravy dokumentace pro veřejné projednání zvýrazněno.

Po společném jednání bylo dále dohodnuto, že minimální šíře komunikaci bude u MKC snížena na 5m, ale zároveň bude ponechána min. šíře uličního profilu 10m, 3m pásu (nebo dvou pásů) zeleně a 2m pásu chodníku.

4. Požadujeme uvést územně plánovací dokumentaci do souladu s platnou „Dohodou o zhodnocení pozemku parcelní číslo 511/15 v k.ú. Šestajovice“ a napravit tak chybu, která vznikla při zpracování tohoto ÚP v rámci projednání této změny č.1 ÚP.

Při zpracovávání dnes platného ÚP nebyla zpracovateli známa skutečnost Dohody mezi obcí a majitelem pozemku parc.č. 511/15, provedením jeho zasíťování včetně kolaudace sítí a zapsání věcných břemen.

V roce 2009 byla s obecním úřadem obce Šestajovice uzavřena "Dohoda o zhodnocení pozemku parcelní číslo 511/15 v k.ú. Šestajovice". Jako výsledek této dohody bylo obecním úřadem Šestajovice dne 17. 3.2009 vydáno „Potvrzení“, které za obecní úřad signoval pan starosta Roman Hrdlic. V tomto potvrzení je mimo jiné jasně deklarováno, že vlastník pozemku svou část dohody, tedy úhradu 406 525 ,-Kč, splnil a pozemek se stal stavebním s možností stavby domu. Toto bez jakýchkoliv dalších podmínek. Přesto se tato skutečnost neobjevila v platném územním plánu obce Šestajovice z roku 2014. Platný ÚP řeší sice toto území jako zastavitelné, tuto zastavitelnost ale oproti naší dohodě dále zapodmínkovává. V současné době projednávána změna č. 1 toho to ÚP nejenže opět naši dohodu nereflexuje, ale dokonce výstavbu na předmětném pozemku zapodmínkovává ještě víc.

Dle komunikace s panem starostou a Ing. arch. Barborou Brossovou jako zpracovatelem změny č.1 ÚP žádáme, aby tato změna č.1 reflektovala naši uzavřenou dohodu. Žádáme, aby pozemek parcelní číslo 511/15 v k.ú. Šestajovice v ÚP nadále nebyl ve smyslu naší dohody dále zapodmínkovan a bylo na něm tedy ve smyslu Vámi vydaného potvrzení možné realizovat stavbu jednoho RD nebo rezidence bez plnění dalších podmínek zcela mimo tento pozemek.

Požadujeme, aby pozemek byl vyňat z plochy P19 a také ZP15. Tímto bude chyba ve stávajícím ÚP napravena a naše ostatní připomínky uvedené v bodě 1 a 2 ke změně č.1 ÚP budou bezpředmětné.

Přílohou přikládáme maximum podkladů pro vyhovění této třetí připomínce, námětu:

- Potvrzení o uhrazení poplatku za zhodnocení pozemku ze dne 17 .3.2009
- Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení na stavbu vodovodní přípojky, přípojky splaškové kanalizace a stl. plynovodní přípojky ze dne 4.5. 2009 v právní moci dne 8.6.2009.
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vodovodní přípojky a přípojky splaškové kanalizace ze dne 19.9.2011
- Územní souhlas s umístěním stavby přípojky NN k pozemku včetně výpisu z KN kdy bylo po realizaci této přípojky zapsáno věcné břemeno zřízení a provozování distribuční soustavy pro ČEZ Distribuce ze dne 11.1.2012
- Smlouvu o připojení k distribuční soustavě plynu ze dne 15.1.2009

**Způsob zohlednění:** Viz. odůvodnění bodu 1.

P2\_50 Jaroslav Malíř, zastupující vlastníky a budoucí dědici pozemků p.č 256, p.č.254/1, p.č. 255, p.č. 254/2 v k.ú. Šestajovice, č.j. 283/2018, ze dne 9. 1, 2018

Odmítnutí koncepce změny ÚP obce Šestajovice:

Vyslovení zásadního nesouhlasu se záměrem obce o vytvoření dalšího „zeleného polygonu“.

Pro vytvoření Geometrického plánu pro rozdělení tří předmětných pozemků v souladu se stávajícím ÚP obce Šestajovice, Geodetická kancelář AREA s.r.o., pověřený zhotovitel geometrického plánu pro rozdělení pozemků, požádal obec Šestajovice o doložení podkladů pro nutné zaměření předmětných pozemků. Zhotovitel obdržel informaci od projektantky Ing. arch. Barbory Zemanové Brossové jakéhosi „zeleného polygonu“ na předmětných pozemcích

o výměře 8 678 m<sup>2</sup> a který má být projednáván již v lednu 2018. Tento „zelený polygon“ navazuje, resp. rozšiřuje již schválený „zelený pruh“ (viz níže uvedený).

Byl jsem požádán všemi vlastníky předmětných pozemků, abych za ně vyslovil zásadní nesouhlas se záměrem obce Šestajovice k vytvoření dalšího „zeleného polygonu“ na jejich pozemcích, kde se budou nacházet travnaté plochy, stromy a keře na orné půdě, realizované a obhospodařované kým?

Jsem oprávněn předložit vstřícný návrh... o rozšíření stávajícího „zeleného pruhu“ o max. 2 m v celkové délce cca 306 m na třech předmětných pozemcích parc. č. 254/1, 255 a 256. Současně vám chceme poděkovat za to, že jste zařadili do zástavby plochu mezi plochami ve stávajícím ÚP obce Šestajovice označenými P8 a P9.

**Způsob zohlednění:** Nově vytvořený „zelený polygon“ byl navržen jako kompenzace za rušenou plochu zeleně Zk17. S nově navrhovaným rozšířením plochy ZK20 označeným jako Zk87 nesouhlasí také orgán ochrany ZPF.

Vzhledem k těmto nesouhlasům není bude plocha Zk87 pro veřejné projednání vyjmuta.

P3\_50 Marie Hubálková, Bc. Josef Hubálek, č.j. 371/2018, ze dne 12. 1, 2018

Připomínka se netýká věcí řešených ve Změně č. 1 ÚP Šestajovice a je tedy irelevantní.

<b>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP ŠESTAJOVICE ZE DNE 12.7.2018 DLE § 52 SZ</b>
--

P.1\_52 Občanský spolek „Otevřené fórum občanů Šestajovic“ z.s., Myslivečkova 871, 250 92 Šestajovice ze dne 18.7.2018

Připomínky:

**1.** Proti zařazení pozemků navázaných na objekt Revoluční 13 – býv. Narex, včetně pozemků pod touto budovou do ploch smíšených obytných-SB. Navrhujeme jejich zařazení do území OV2-vyšší občanské vybavení.

**Odůvodnění:** jedná se o poslední objekt ve vlastnictví obce, který má historickou povahu (bez ohledu na jeho současný stav). Jsme přesvědčeni, že objekt by měl v budoucnu sloužit všem občanům obce. V obci bylo v nedávné době renovováno, či vybudováno několik sportovních zařízení, tím byla naplněna potřeba občanů ve sportovním vyžití. Nyní by se obec měla zaměřit také na uspokojování kulturních potřeb. Počet obyvatel rok od roku roste a v obci není žádné komunitní/kulturní centrum. Navrhujeme tedy využít objekt Narexu a přilehlé pozemky pro tento účel. Potřebu obce v zajištění sociálního bydlení lze pokrýt v rámci realizovaných či připravovaných komerčních projektů na základě dohody s developerem.

**Způsob zohlednění připomínky:** Připomínka nebude zohledněna.

**Odůvodnění rozhodnutí:**

Vymezení ploch smíšených umožňuje i realizaci objektů a činností občanské vybavenosti. Není tedy nezbytné vymezit pouze činnost OV.

**2.** Proti zvyšování zastavitelnosti pozemků na 70%, navrhujeme ponechání aktuální zastavitelnosti.

**Odůvodnění:** v obci a jejím okolí je patrný suchý ráz půdy, situace se rok od roku zhoršuje, úměrně s narůstající zástavbou se zhoršuje retenční schopnost krajiny. S ohledem na tuto skutečnost požadujeme ponechat zastavitelnost v současné podobě.

**Způsob zohlednění připomínky:** Připomínka nebude zohledněna.

**Odůvodnění rozhodnutí:**

Všechny oborové koncepce vznikající v poledních letech vedou zpracovatele k zahušťování rostlých částí sídla, zastavěných území, a to především pro funkce občanské vybavenosti.



Jedná se o regulativ, vymezený jen na několika málo pozemcích v celém katastrálním území a není možné, aby se zastavění těchto plocha na 70% propadlo do situace retence vod v území. To co nejvíc ohrožuje retenční schopnost krajiny je způsob hospodaření na polích, absence retenčních ploch navazujících na komunikace, absence revitalizace vodních toků, které jsou v mnoha případech, jako i v Šestajovicích, zatrubněné a napřimované. Mimo jiné i pokračující výstavba do polí. Proto je vhodné, plochy především pro občanskou vybavenost a centru sídel, napojených na stávající technickou infrastrukturu a tedy i zainvestovaných, zintenzivňovat a cílit iniciativu do možnosti revitalizace vodních toků a cílené ochrany vymezených údolních niv.

**3.** Proti přesunutí SD z areálu „Brtek“ na pozemky u kruhového objezdu při komunikaci č.II/611/III/33310. Navrhujeme umístění SD na pozemku ČOV při areálu PK Solvent (Teta-p.č. 437/1), jak již bylo v minulosti navrhováno bývalými zastupiteli, panem Hubálkem a paní Kořenkovou.

**Způsob zohlednění připomínky:** Připomínka nebude zohledněna.

**Odůvodnění rozhodnutí:**

Areál Brtek je plocha přechodně zastavitelná. Je tedy vhodné vymežit plochu pro realizaci této veřejně prospěšné stavby na pozemku zastavitelném. Plocha Zn102 navazuje na zastavěné a zastavitelné plochy na sousedním katastrálním území a nekoliduje s vymezenou údolní nivou. Pozemek navržený v rámci ÚP jako plocha pro ČOV je strategickou plochou pro realizaci ČOV ve vymezeném území pro výrobu. Její prioritou je tedy obsloužit zastavěné plochy a zajistit obsluhu plochám zastavitelným v budoucnu, tedy rezervovat si případnou potřebu plošných a technologických rozšíření.

Zároveň je navrhovaná plocha menší, než stávají zábor sběrného dvora.