



# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠESTAJOVICE

určená k opakovanému projednání ve smyslu § 52, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zpracovaný v souladu a rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

datum / 10 / 2021

pořizovatel /

OBEC ŠESTAJVICE

Husova 60, 250 92 Šestajovice

určený zastupitel / starosta obce ROMAN HRDLIC

fyzická osoba zajišťující kvalifikační požadavky dle §6 odst.  
2 zákona 183/2006 sb. /

Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová

zpracovatel /

TAM architekti s.r.o.

Fibichova 23, Jihlava 58601

IC: 08021228

## Obsah

### I. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ŠESTAJOVICE - část zpracovaná ZPRACOVATELEM

Příloha č. 2 odůvodnění změny č. 2 ÚP \_ SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

<b>1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....</b>	<b>4</b>
SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY .....	4
SOULAD S ÚPD VYDANOU KRAJEM .....	4
<b>2. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ</b>	<b>4</b>
<b>3. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>4</b>
<b>4. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....</b>	<b>5</b>
<b>5. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ</b>	<b>5</b>
<b>6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....</b>	<b>6</b>
6.1. KONCEPCE ZÁKLADNÍCH FUNKCÍ SÍDLA .....	<i>Chyba! Záložka není definována.</i>
6.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	6
6.3. PLOCHY ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ .....	<i>Chyba! Záložka není definována.</i>
6.4. PLOCHY PŘESTAVBY.....	8
6.5. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
<i>Chyba! Záložka není definována.</i>	
6.6. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	<i>Chyba! Záložka není definována.</i>
6.7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....	9
6.8. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ .....	<i>Chyba! Záložka není definována.</i>
6.9. PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO DLE §101 ZÁK. Č. 283/2006 SB.....	<i>Chyba! Záložka není definována.</i>
6.10. PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....	12
<b>7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>13</b>
<b>8. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....</b>	<b>13</b>
<b>9. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....</b>	<b>13</b>

### 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. 2 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. 2 respektuje záměry ZÚR kraje Středočeského kraje po vydání jejich aktualizace č. 2, tj. nejsou v něm vytvořeny překážky, které by záměry aktualizované ZÚR Středočeského kraje znemožňovaly.
- 6 / Návrh Územního plánu Šestajovice včetně jeho změny č. 2 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. 2 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. 2 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. 2 Územního plánu Šestajovice jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů.
- 10 / Graficky zobrazitelné limity využití území jsou graficky vyznačeny na výkresu:  
05 KOORDINAČNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000 ).

## 4. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

- 11 / Změna č.2 je pořizována na základě návrhu na pořízení změny zkráceným postupem pořizování změny územního plánu dle § 55a.

Důvody pro pořízení změny územního plánu byly:

Změna č.2 se dělí na dvě oblasti.

V rámci první by měli být z územního plánu vyjmuty navržené zastavitelné plochy, na kterých nebylo do dnešní doby vydané ÚR. Vzhledem k tomu, že nastavená legislativa umožňuje na pozemcích vymezených pro individuální RD stavět rodinné domy o dvou až třech bytových jednotkách a obchází tak podmínku ÚP vylučující možnost výstavby dvojdomů, kapacity technické infrastruktury předpokládané jak v rámci ÚP, tak v rámci dílčích činností správců sítí a provozovatelů veřejné vybavenosti nejsou schopny obsáhnout neúměrně se navyšující výstavbu a jí generované potřeby.

Změna č.2 by měla vyjmout pozemky, které se tak stávají předmětem spekulací. ÚP byl vydán v roce 2014 a nabyl účinnosti 22.10.2014. Většina vymezených zastavitelných ploch byla přebírána z předcházejícího ÚP. Jedná se tedy o plochy územně plánovací dokumentací vymezené pro zástavbu více jak 15 let bez vydání ÚR.

S ohledem k proměně obce, která se z důvodu nekoordinovaného vymezení zastavitelných ploch, během posledních 20 let několikanásobně rozrostla a nemožnosti obce zajistit navýšení kapacit veřejných stejnou rychlostí jako developerská výstavba, je obec nucena do doby zajištění dostatečných kapacit pro plochy s vydaným ÚR a SP, zrušit část vymezených zastavitelných ploch.

V rámci druhé části změny bude upraven regulativ pro plochy v centru obce, vymezené dnes pro sport a veřejnou občanskou vybavenost. Pro tyto plochy bude upraven regulativ takovým způsobem, aby umožňoval výstavbu zázemí sportovních ploch a v rámci OV výstavbu nového obecního kulturního centra.

Důvodem je absence kulturního a sportovního zařízení v sídle. Předmětné plochy se nachází v centrální části sídla a tedy ideálním způsobem naplňují snahu o regeneraci ploch a proměnu místa v kvalitní nové centrum obce.

- 12 / Změna č.2 naplňuje tyto požadavky.

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

- 13 / Dle stanoviska Krajského úřadu návrh změny č. 2 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. 2 územního plánu  
standardním textem.....znění zdůvodnění přijatého řešení

V kapitole C, podkapitole C.1.1 je doplněna poslední odrážka v tomto znění:

„Jako minimální výměra stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je stanovena výměra 800 m<sup>2</sup> v případě domu jednobytového, 1200 m<sup>2</sup> v případě domu dvoubytového a 1500 m<sup>2</sup> v případě domu tříbytového (viz podrobněji v kap. F).“

14 / V kapitole C, podkapitole C.1.1 je doplněna poslední odrážka v tomto znění:

„Jako minimální výměra stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je stanovena výměra 800 m<sup>2</sup> v případě domu jednobytového, 1200 m<sup>2</sup> v případě domu dvoubytového a 1500 m<sup>2</sup> v případě domu tříbytového (viz podrobněji v kap. F v rámci regulativu B1).“

K upřesnění definice podmínek prostorového uspořádání územní plán přistoupil z důvodů obcházení nastavení podmínek pro jeden rodinný dům min.800m<sup>2</sup> (v případě regulativu B1), který ale využívá legislativní možnosti do jednoho rodinného domu umístiti až 3 bytové jednotky. Realita výstavby pak vypadá tak, že na jednom pozemku pro rodinný dům vznikají stavby vždy min. 3 bytových jednotek. Takový způsob znamená zcela jinou koncepci především ve vztahu ke kapacitám veřejné infrastruktury. Cílem této změny je minimalizace nárůstu nových obyvatel sídla, pro které není obec schopná dle stávajících podmínek zajistit možnosti napojení na TI a kapacity základní občanské vybavenosti.

Dále viz. Odůvodnění k bodu 16. a 17.

### 6.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V kapitole C, podkapitole C.3) Vymezení zastavitelných ploch je tabulka upravena takto:

ZP45	Změna č.2 mění funkční využití plochy ZP45	
	ZVP / zeleň veřejných prostranství	Zeleň ploch začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plochy budoucích zelených veřejných prostorů rezervního rozvojového území k založení s předstihem před samotnou zástavbou.  Plocha pomáhající vytvořit distanční pás proti srůstání sídel.

15 / Změna č.2 mění funkční využití zastavitelné plochy, na kterých nebylo do dnešní doby vydané ÚR.

S ohledem k proměně obce, která se z důvodu nekoordinovaného vymezování zastavitelných ploch, během posledních 20 let několikanásobně rozrostla a nemožnosti obce zajistit navýšení kapacit veřejných stejnou rychlostí jako developerská výstavba, je obec nucena do doby zajištění dostatečných kapacit pro plochy s vydaným ÚR a SP, zrušit část vymezených zastavitelných ploch.

Plocha zároveň představuje doposud zachovaný distanční pás mezi jednotlivými sídly, přispívající k zachování krajinného rázu místa a předcházející plošnému srůstání sídel. Dále navazuje na koncepci zeleného prstence vymezeného v rámci ÚP.

ZN11	Změna č.2 mění funkční využití plochy ZN11	
	ZVP / zeleň veřejných prostranství	Zeleň veřejných prostranství dotvářející hranu sídla a umožňující vzniku měkké krajinné hrany přírodního charakteru.

16 / Změna č.2 mění funkční využití zastavitelné plochy, na kterých nebylo do dnešní doby vydané ÚR. Vzhledem k tomu, že nastavená legislativa umožňuje na pozemcích

vymezených pro individuální RD stavět rodinné domy o dvou až třech bytových jednotkách a obchází tak podmínku ÚP vylučující možnost výstavby dvojdomů, kapacity technické infrastruktury předpokládané jak v rámci ÚP, tak v rámci dílčích činností správců sítí a provozovatelů veřejné vybavenosti nejsou schopny obsáhnout neúměrně se navyšující výstavbu a jí generované potřeby.

Změna č.2 by měla vyjmout pozemky, které se tak stávají předmětem spekulací. ÚP byl vydán v roce 2014 a nabyl účinnosti 22.10.2014. Většina vymezených zastavitelných ploch byla přebírána z předcházejícího ÚP. Jedná se tedy o plochy územně plánovací dokumentací vymezené pro zástavbu více jak 15 let bez vydání ÚR.

S ohledem k proměně obce, která se z důvodu nekoordinovaného vymezení zastavitelných ploch, během posledních 20 let několikanásobně rozrostla a nemožnosti obce zajistit navýšení kapacit veřejných stejnou rychlostí jako developerská výstavba, je obec nucena do doby zajištění dostatečných kapacit pro plochy s vydaným ÚR a SP, zrušit část vymezených zastavitelných ploch.

#### **NEKAPACITNÍ ŘEŠENÍ LIKVIDACE SPLAŠKOVÝCH VOD**

V současné době je nevyhovující kapacita ČOV, která činí 4tis. ekvivalent. Obec získala dotaci na rozšíření kapacity na 6tis. ekvivalent, ale současný nátok na ČOV je 5,5tis. Ekvivalent. Je tedy jednoznačné, že než se samotné rozšíření ČOV provede, tak bude kapacita opět naplněná.

#### **NEKAPACITNÍ ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

V současné době je obec Šestajovice připojena na pražský vodovod Želivka jako koncový zákazník, a tedy s omezeným limitem čerpání vody, který byl navýšen z 80tis. m<sup>3</sup> na 300tis. m<sup>3</sup> za rok. V současnosti je aktuální spotřeba 280tis m<sup>3</sup> za rok. Limit čerpání byl uzavřen za podmínky, že se nesmí do pěti let toto množství 300tis. m<sup>3</sup> navýšit. Toto omezení je do roku 2026.

Obec Šestajovice má zpracovaný generel zásobování pitnou vodou, dokládající nemožnost zajištění zásobování zastavitelných ploch pitnou vodou bez zásadních investičních opatření.

#### **STAV KAPACITY ŠKOLSKÝCH ZAŘÍZENÍ**

Plochy umožňující výstavbu staveb pro bydlení jednoznačně generují také potřebu základní občanské vybavenosti, která byla během posledních 10 let zásadním způsobem zkapacitněna. S ohledem ke snaze o maximální vytěžení plochy pro bydlení, kdy je na pozemku pro jeden RD postaven trojdům, je přesto kapacita základní OV opětovně nedostatečná.

Z přiloženého grafu sledujícího demografický vývoj zřetelně vystupuje fakt, že se obec Šestajovice během posledních 20 let více než zdvojnásobila.

#### **Základní škola**

Kapacita žáků: 540

Aktuální počet žáků: 522

Aktuální využití tříd: všechny třídy obsazeny

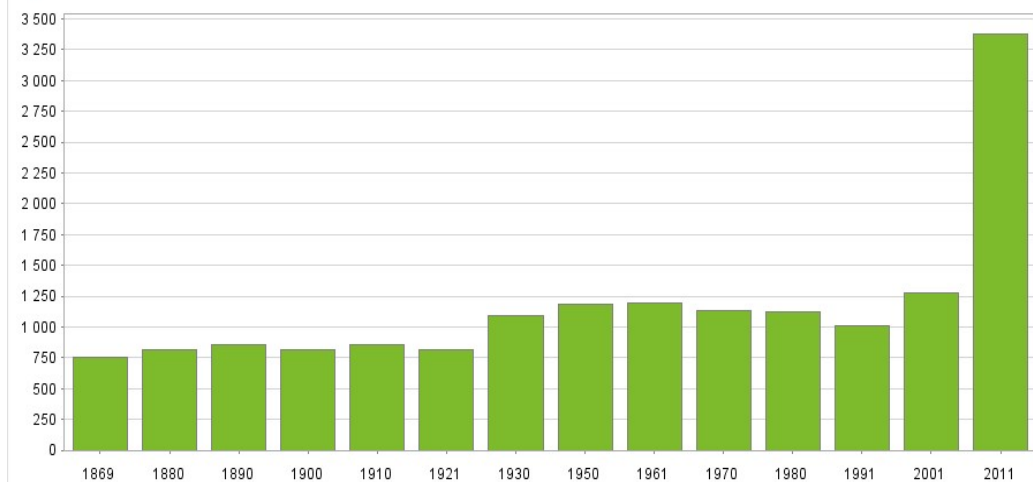
#### **Mateřská škola**

Kapacita dětí: 120

Aktuální počet dětí: 120

Pro školní rok 2021/2022 z kapacitních důvodů nepřijato dětí: 38

Počet obyvatel a domů podle výsledků sčítání od roku 1869  
přepočten na územní strukturu 2016



## 6.2. PLOCHY PŘESTAVBY

V kapitole C, podkapitole C.5) Plochy přestavby je tabulka doplněna takto:

<p>Př.6</p>	<p>OV4 / Obslužná sféra s vyloučením bydlení</p>	<p><i>Plocha přestavby s vymezenou specifickou podmínkou maximální míry zastavitelnosti. P.23 a doplněná o podmínku zpracování US 10.</i></p> <p><i>P.23 Maximální zastavitelnost pozemku je definována takto:</i></p> <p><b>Zastavitelnost stavbami: max. 10 %</b></p> <p><b>Minimální procento zeleně: 80 %.</b> Do těchto ploch nelze započítat parkovací stání v jakémkoli materiálovém provedení.</p> <p><b>Zastavitelnost zpevněnými plochami :10%</b></p> <p><i>Podmínkou pro využití tohoto území je zpracování územní studie pro tuto plochu. V rámci této studie budou prověřeny a navrženy plochy dopravy v klidu, plochy veřejné zeleně a provázanost pěších cest dopravní sítě v rámci širších vztahů. V rámci této studie budou navrženy i plochy veřejných prostranství na minimálně 15% území. Jejich vymezení a předchozí realizace je podmínkou pro změny v území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.</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>
-------------	--	---

### 17 / Viz. bod 16 tohoto odůvodnění.

Jedná se o specifickou úpravu plochy v zastavěném území. S ohledem k absolutně nedostatečným kapacitám veřejné infrastruktury Změna č.2 mění funkční využití plochy doplňuje pro tuto plochu specifickou doplňující podmínku P.23.

Funkční využití plochy bylo změněno a doplněno o podmínku P.23 z důvodu minimalizace vzniku nových bytových jednotek nájemního charakteru, které představují pro obec extrémní finanční zátěž ve vztahu k investicím do zkapacitnění technické, dopravní ale i infrastruktury občanské vybavenosti a zároveň extrémní finanční zátěž při jejich budoucí správě.



Pro zajištění schopnosti obce spravovat stávající veřejnou infrastrukturu je obec nucena v mezích jí svěřených regulovat výstavbu v sídle.

Pro plochy, na kterých nebylo od doby schválení ÚP vydáno územní rozhodnutí a jsou předmětem spekulací, bylo v rámci změny č.2 přistoupeno ke změně funkčního využití nebo omezení prostorových kapacit výstavby. Plocha Př.6 představuje plochu přestavby objektů hospodářského charakteru. Změna č.2 umožňuje výstavbu v rozsahu stávajících staveb., tedy cca 10% plochy. Zároveň je tato podmínka doplněna z důvodu zcela absentující veřejné i polo veřejné zeleně v sídle, kdy většina developerských projektů maximálně vytěžila území bez nutnosti vymezení veřejných prostranství a veřejné zeleně.

Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu v zastavěné části sídla, na které stojí stavba zemědělského charakteru, nebyla výstavba v ploše zrušena zcela, ale bylo zde vymezeno takové funkční využití, které má minimální nároky na kapacity TI a OV. Jsou zde tedy vyloučeny všechny formy bydlení jak trvalého, tak přechodného charakteru. Plocha byla vymezena jako plocha občanského vybavení, ze kterého se ale vylučuje například i domov ro seniory, ubytovny atd. které zajišťují také bydlení.

Dále s ohledem ke exponovanosti plochy v centru sídla a návaznosti na plochy veřejné občanské vybavenosti doplněna podmínka zpracování územní studie, které by měla lokalitu prověřit a navlhnut v podrobnějším měřítku. Vzhledem ke komplikovanosti realizace následné správy veřejné infrastruktury je doplněna i podmínka zpracování návrhu plánovací smlouvy.

Př.7	ZVP / zeleň veřejných prostranství	Zásadní plocha veřejného prostranství uprostřed chaotické zástavby 90.let. Plocha s extrémním významem na stabilizaci rekreační funkce území vytvářející jediné veřejné prostranství v lokalitě.

18 / **Viz. bod 16 tohoto odůvodnění.**

### 6.3. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V kapitole F, podkapitole F.8 ) Zastavěné a zastavitelné plochy je zrušena podmínka P.3, P.4 , P12.

19 / Vzhledem k změně funkčního využití pozbyla doplňující podmínky pro výstavbu smyslu a byla zrušeny.

V kapitole F, podkapitole F.8 ) Zastavěné a zastavitelné plochy jsou doplněny regulativy B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ , PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, bod V. o toto znění:

„Min. 800 m<sup>2</sup> pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, 1200 m<sup>2</sup> pro rodinný dům s dvěma bytovými jednotkami a 1500 m<sup>2</sup> pro rodinný dům se třemi bytovými jednotkami; v případě dělení pozemku se stávajícím rodinným domem výměra pozemku se stávajícím rodinným domem po oddělení nesmí klesnout pod 800 m<sup>2</sup>.“

20 / **Viz. bod 14 tohoto odůvodnění.**

V kapitole F, podkapitole F.8 ) Zastavěné a zastavitelné je zrušen regulativ R1 PLOCHY REKREACE A SPORTU

21 / Tento regulativ byl změněn na OV3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ S PŘIPUŠTĚNÍM FUNKCE BYDLENÍ z důvodu logičtějšího začlenění plochy do ploch občanské vybavenosti než do ploch rekreace.

V kapitole F, podkapitole F.8 ) Zastavěné a zastavitelné je doplněn regulativ OV3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ S PŘÍPUŠTĚNÍM FUNKCE BYDLENÍ v tomto znění:

### OV3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ S PŘÍPUŠTĚNÍM FUNKCE BYDLENÍ

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je občanské vybavení; je určené obsluze a nezbytným potřebám místních obyvatel.

#### **PŘÍPUŠTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Bydlení. V rámci plochy je připuštěna implementace bytových jednotek do staveb s funkcí občanské vybavenosti. Výstavba staveb hromadného bydlení bez současného využití staveb pro občanské vybavení není přípustná.
- II. Odstavování a parkování vozidel na vyhrazeném konkrétním pozemku nebo na vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení.
- III. Plochy veřejné zeleně
- IV. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.
- V. Cyklostezky, pěší komunikace.

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Součástí projektu při modernizaci nebo přestavbě musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení.
- II. Maximální výška zástavby 4 nadzemní podlaží a podkroví nebo 4 nadzemní podlaží s rovnou nebo pultovou střechou
- III. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- IV. Vsakování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku; zadržení vody v retenční (popř. vsakovací či odpařovací) nádrži. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, nebo ochranu zájmu v území.
- V. Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Tato plocha bude vymezena dle §22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb.
- VI. V ploše není připuštěna výstavba individuálních rodinných domů, dvojdomů atd. Pouze bytové jednotky v rámci objektu občanské vybavenosti.

#### **22 / Viz odůvodnění k bodu 21.**

Zároveň je tento regulativ oproti původnímu znění regulativu R1 k ploše doplněn tak, aby umožňoval výstavbu zázemí sportovních ploch a v rámci OV výstavbu nového obecního kulturního centra s implementovaným bydlením.

Důvodem je absence kulturního a sportovního zařízení v sídle. Předmětné plochy se nachází v centrální části sídla a tedy ideálním způsobem naplňují snahu o regeneraci ploch a proměnu místa v kvalitní nové centrum obce.

V kapitole F, podkapitole F.8 ) Zastavěné a zastavitelné je doplněn regulativ OV4 OBSLUŽNÁ SFÉRA S VYLOUČENÍM BYDLENÍ v tomto znění:

### OV4 OBSLUŽNÁ SFÉRA S VYLOUČENÍM BYDLENÍ

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je občanské vybavení, které je určené obsluze a potřebám místních obyvatel (služby, obchod, veřejné stravování, kulturní zařízení apod.), bez bližšího určení druhu jednotlivých zařízení. Odstavování vozidel návštěvníků a zaměstnanců na vlastním pozemku v

kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení. Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ).

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Plochy veřejné zeleně
- II. Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.
- III. Cyklostezky, pěší komunikace.

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Součástí projektu při modernizaci nebo přestavbě musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení.
- II. Nejvýše 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo rovnou střechu a max. 3 nadzemními podlažími.
- III. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.
- IV. Vsakování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku; zadržení vody v retenční (popř. vsakovací či odpařovací) nádrži. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, nebo ochranu zájmu v území.
- V. Vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny.
- VI. Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Tato plocha bude vymezena dle §22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb.

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- IV. Jakákoliv forma trvalého i přechodného bydlení

P.23 Maximální zastavitelnost pozemku je definována takto:

**Zastavitelnost stavbami: max. 10 %**

**Minimální procento zeleně : 80% .** Do těchto ploch nelze započítat parkovací stání v jakémkoliv materiálovém provedení.

**Zastavitelnost zpevněnými plochami :10%**

Podmínkou pro využití tohoto území je zpracování územní studie pro tuto plochu. V rámci této studie budou prověřeny a navrženy plochy dopravy v klidu, plochy veřejné zeleně a provázanost pěších cest dopravní sítě v rámci širších vztahů. V rámci této studie budou navrženy i plochy veřejných prostranství na minimálně 15% území. Jejich vymezení a předchozí realizace je podmínkou pro změny v území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.

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.

23 / **Viz odůvodnění k bodu 17.**

V kapitole F, podkapitole F.8 ) Zastavěné a zastavitelné je doplněn regulativ ZVP ZELEŇ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ v tomto znění:

### ZVP ZELEŇ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je nelesní zeleň s funkcí ochrannou, estetickou, prostorotvornou a rekreační ve veřejně přístupném prostoru s intenzivní údržbou. Plocha navrhuje ochranu veřejného zájmu.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

I. Každodenní rekreace ve veřejném prostoru s vybavením např. lavičkami, dětským hřištěm a jinými rekreačními plochami.

II. Pěší cesty, cyklostezky, účelové komunikace

III. Vodní plochy bez retenční funkce

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

I. Min. šířka plochy pro veřejnou zeleň je 2m

II. Minimálně na 70 % procentech plochy bude realizována zeleň. Minimálně 50% této zeleně bude tvořeno vzrostlou stromovou zelení.

24 / Tento bod byl doplněn na základě veřejného projednání a vznesené námítky. Konkrétním uvedením přípustnosti realizace účelové cesty je jednoznačně zajištěna přípustnost stávajících i navrhovaných přístupů k jednotlivým plochám výroby či bydlení přes plochy ZVP.

#### 6.4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

V kapitole J je doplněna tabulka o poslední řádek regulativ v tomto znění:

R32	B1 / Nízkopodlažní bydlení
-----	----------------------------

25 / Tento bod byl doplněn na základě veřejného projednání a vznesené námítky. Jedná se o částečné zohlednění námítky, kdy plocha je v rámci změny č.2 měněna na plochy ZVP, ale její budoucí využití po zajištění kapacit veřejné infrastruktury může být opětovně prověřena a v případě zajištění dostatečných kapacit se jedná o plochu k zástavbě vhodnou, ačkoli by její část měla i do budoucna být využita jako ZVP.

#### 6.5. 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:

US10	Př. 6	<p>Celá lokalita bude podrobněji řešena v rámci podmíněné územní studie území, která navrhne ucelené urbanistické řešení ploch a jejich provázanost na navazující plochy.</p> <p>Součástí této studie bude řešení veřejné infrastruktury, dopravní obsluhy území, doprovodné zeleně a veřejných prostranství.</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>
------	-------	---

26 / Viz odůvodnění k bodu 17.

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**

27 / Zastavěné území obce není zatím zcela využito. Ještě je několik ploch, které lze pro výstavbu využít. To je však platné pouze pro funkci bydlení. Změna č.2 nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy.

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

28 / Změna č. 2 nevymezuje žádné takové záměry.

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

29 / . Změna č.2 nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy.