Obec Kamenné Žehrovice

Č.j. obce: 456/2013 V Kamenných Žehrovicích dne 4.4.2013

Opatření obecné povahy obce Kamenné Žehrovice č. 1/2013.

Územní plán Kamenné Žehrovice.

Zastupitelstvo obce Kamenné Žehrovice, příslušné podle ustanovení §6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vydává formou opatření obecné povahy

Územní plán Kamenné Žehrovice.

1. Textová část Územního plánu Kamenné Žehrovice zpracovaná projektantem je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

2. Grafická část Územního plánu Kamenné Žehrovice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy:

- **Výkres základního členění území v měřítku 1:5 000**
- **Hlavní výkres, urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím v měřítku 1:5000**
- **Výkres koncepce uspořádání krajiny v měřítku 1:5000**
- **Výkres koncepce veřejné infrastruktury v měřítku 1:500**
- **Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v měřítku 1:5000**

3. Dnem nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy, tzn. nabytím účinnosti Územního plánu Kamenné Žehrovice, pozbývá platnosti Územní plán sídelního útvaru Kamenné Žehrovice a jeho následné změny.

Odůvodnění:

1. Textová část odůvodnění

a) Postup při pořízení:

Pořizovatelem Územního plánu obce Kamenné Žehrovice je Magistrát města Kladna, Úřad architektury a územního plánování, a to jako pořizovatel příslušný k pořízení územního plánu podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

O pořízení územního plánu obce rozhodlo Zastupitelstvo obce Kamenné Žehrovice na svém zasedání dne 18.6.2009.

Jako určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem byla z pověření zastupitelstva obce určena starostka obce Hana Jirkalová a následně starostka obce Soňa Černá. Zhotovitelem územního plánu byla vybrána firma Hrdlička, spol. s r.o., a projektantem územního plánu byl ing. Stanislav Zeman, AUA – Agrourbanistický ateliér.

Podněty na změny využití v území v rámci pořízení územního plánu obce Kamenné Žehrovice byly podány občany, právnickými osobami i obcí Kamenné Žehrovice a byly zastupitelstvem obce posouzeny (viz spis).

Návrh zadání územního plánu byl v souladu se stavebním zákonem a správním řádem zveřejněn a projednán. Vyhodnocení požadavků na obsah zadání Územního plánu Kamenné Žehrovice bylo zkonzultováno s určenou zastupitelkou a vloženo do spisu. Z projednání zadání nevzešel požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí a byl vyloučen vliv předloženého návrhu zadání na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Projednané zadání územního plánu bylo schváleno dne 30. 9. 2010.

Společné jednání k návrhu územního plánu podle § 50 stavebního zákona proběhlo dne 5.12.2011. Odborný výklad provedl ing. Zeman (AUA – Agrourbanistický ateliér). Prezenční listina účastníků jednání je založena ve spisu.

Dokumentace byla následně upravena na základě stanovisek dotčených orgánů a připomínek pořizovatele, vyhodnocení ze společného jednání je založeno ve spisu. Závěry vyhodnocení byly zkonzultovány s určeným zastupitelem, založeno ve spisu.

Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje posoudil návrh podle § 51 stavebního zákona a dne 16.8.2012 vydal souhlasné stanovisko, je založeno ve spisu. Dokumentace návrhu byla ještě upravena na základě upozornění ve stanovisku nadřízeného orgánu, viz spis.

Veřejné projednání proběhlo dne 19.11.2012. Výklad provedl projektant ing. Zeman jako zástupce firmy AUA – Agrourbanistický ateliér, v souladu s požadavkem § 22 odst. 4 stavebního zákona.

Veřejného projednání se nezúčastnil zástupce žádného z dotčených orgánů. Před projednáním a v rámci veřejného projednání nebyla podána stanoviska, která by odpovídala § 52 odst. 3 stavebního zákona – viz záznam z veřejného projednání. O průběhu veřejného jednání provedl pořizovatel záznam, který je založen ve správním spisu. V rámci veřejného projednání byly podány námitky, které jsou rovněž založeny ve správním spisu. Vzhledem k tomu, že dotčené orgány neuplatnily na závěr veřejného jednání své stanovisko k námitkám (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), pořizovatel vyzval k vydání stanoviska k námitkám z hlediska ochrany veřejných zájmů: Magistrát města Kladna odbor životního prostředí, odbor dopravy služeb, Krajský úřad Středočeského kraje odbor životního prostředí, Krajskou hygienickou stanici Středočeského kraje, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje. Byly osloveny pouze dotčené orgány, jejichž působnosti se problematika námitek dotýkala, viz správní spis. Některé dotčené orgány písemně podaly své stanovisko k námitkám, stanoviska jsou součástí správního spisu.

Pořizovatel následně vyhodnotil výsledky veřejného projednání a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách, které bylo zkonzultováno s určenou zastupitelkou. Určená zastupitelka posoudila předložené vyhodnocení z projednání a návrh rozhodnutí o námitkách.

Na základě požadavků pořizovatele a návrhu řešení námitek byla provedena úprava návrhu územního plánu. Úprava spočívá v úpravě dokumentace na základě návrhu řešení námitek, odstranění drobných a formálních nedostatků dokumentace návrhu a zapracování požadavků vyplývajících z požadavků stavebního zákona. Pořizovatel posoudil úpravy jako nepodstatné, některé formální, a další projednání návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice nebylo nařízeno. Po úpravě byl návrh územního plánu předložen zastupitelstvu obce k vydání. Vzhledem k tomu, že 1.1.2013 nabyla účinnosti novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb. a dokumentace byla již za účinnosti této novely stavebního zákona a prováděcích vyhlášek upravována před vydáním, projektant upravil strukturu a částečně i obsah územního plánu v souladu s touto novelou stavebního zákona a prováděcích vyhlášek.

Pořizovatel zajistí uložení dokumentace v souladu s § 165 stavebního zákona. Úplné znění (textová a grafická část) územního plánu bude po jeho vydání uloženo na:

- Obecním úřadu Kamenné Žehrovice
- Magistrátu města Kladno, Odbor výstavby
- Magistrátu města Kladno, Úřad architektury a územního plánování
- Krajském úřadu Středočeského kraje

b) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.

Vyhodnocení je obsaženo v části odůvodnění zpracovaného projektantem.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování.

Dokumentace návrhu územního plánu není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování vymezenými v §18 a 19 stavebního zákona. Územní plán se snaží vytvořit podmínky pro zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území při zachování a ochraně přírodních a kulturních hodnot území, zejména pak architektonických a urbanistických hodnot, a to při zajištění rozvoje obce.

d) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a prováděcích předpisů byly při zpracování a pořízení respektovány. Při projednání dokumentace a vydání územního plánu bylo postupováno podle stavebního zákona a příslušných prováděcích vyhlášek v aktuálním znění a v souladu s přechodnými ustanoveními, vyplývajícími z novely stavebního zákona č. 350/2012 Sb. a novel prováděcích vyhlášek. Vlastní dokumentace územního plánu, tzn. textová i grafická část, formálně odpovídá požadavkům výše uvedeného zákona a prováděcích vyhlášek.

e) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.

Územní plán není zpracován v rozporu s požadavky zvláštních předpisů. V průběhu pořizování tohoto návrhu územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory postupem podle § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Stanoviska dotčených orgánů vydaná na základě společného jednání (§ 50 stavebního zákona) k návrhu územního plánu, tzn. pouze požadavky podložené zmocněním zákonného předpisu a v podrobnosti územního plánu, byly respektovány. V rámci řešení projednání podle § 50 stavebního zákona bylo vedeno dohadovací jednání s Ministerstvem dopravy jako dotčeným orgánem a Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem životního prostředí. Podrobné vyhodnocení z projednání je obsaženo v dokumentu „Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů ke společnému jednání o návrhu ÚP Kamenné Žehrovice", viz spis.

f) Vyhodnocení splnění zadání.

Vyhodnocení splnění zadání územního plánu provedl projektant v odůvodnění dokumentace územního plánu.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení úpravy územního plánu provedl projektant v odůvodnění dokumentace územního plánu. Součástí odůvodnění zpracovaného projektantem je i vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

h) Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Nebylo součástí odůvodnění návrhu územního plánu. Dotčený orgán nevznesl požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí a vyloučil vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast z hlediska zákona č. 100/2001 Sb. a zákona č. 114/1992 Sb.

i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Vyhodnocení provedl projektant územního plánu v odůvodnění dokumentace územního plánu.

j) Rozhodnutí o námitkách k návrhu územního plánu a jejich odůvodnění.

1. Námitka ze dne 16.11.2012, č.j. ÚAaÚP/622/12, podána Agrodružstvem Kačice, adresa K Farmě 28, 273 04, doplněno na základě vyzvání dne 26.11.2012 č.j. ÚAaÚP/652/12.

Požadavek byl na základě znění stavebního zákona vyhodnocen jako možná námitka, navrhovatel je vlastníkem pozemků parc. č. 180/1, 180/2, 180/3 v k.ú. Kamenný Žehrovice, vlastnické vztahy pořizovatel ověřil z údajů katastrů nemovitostí.

Znění námitky: pozemek č. 180/1 v k.ú. Kamenné Žehrovice bude využíván jako sportoviště pro koně a jezdce, pro chov a výcvik koní, je nutné vybudovat vhodné přístřešky pro ustájení koní, uložení výstroje koní a jezdců, pro uložení skokových překážek, uskladnění krmiv, zázemí pro jezdce. Na ploše má být vystavěno mobilní parkurové cvičiště. Žádáme o začlenění pozemku do územního plánu tak, aby mohl být využíván nejen jako sportoviště, ale i pro chov, ustájení a výcvik koní.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice se nevyhovuje.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námitce nebude vyhověno, bude zachováno řešení dle projednaného návrhu územního plánu. Důvodem neakceptace námitky jsou závěry stanovisek dotčených orgánů v rámci projednání návrhu k podané námitce a nesouhlasná stanoviska vydaná v rámci společného jednání k návrhu územního plánu z hlediska ochrany životního prostředí. Lokalita se nachází v údolní nivě a v záplavovém území potoka Loděnice a možný rozvoj v této ploše je tímto limitován, co se týká možného umístění staveb. Dle požadavku dotčeného orgánu byla uvedena v územním plánu podmínka, že na ploše nesmí být umísťovány žádné stavby a oplocení, které by zamezily průchodu průlomové vlny a narušily odtokové poměry území.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nedoporučil akceptování námitky společnosti Agrodružstvo Kačice k pozemkům s parc. č. 180/1, 180/2 a 180/2 v k.ú. Kamenné Žehrovice, která spočívá v požadavku na rozšíření přípustného využití uvedených pozemků pro chov, ustájení a výcvik koní. Požadavek je v rozporu s regulativem pro plochu OS/1, který byl vznesen již ve stanovisku 016262/2012/KUSK.
Další stanovisko, které se stalo podkladem pro rozhodnutí zastupitelstva obce, je stanovisko Krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství, jako orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a změně některých souvisejících zákonů. V něm se sděluje, že navrhovaným zařazením některých ploch uvedených v námitkách může docházet ke střetům zájmů z hlediska vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví. Námitku společnosti Agrodružstvo Kačice k pozemkům s parc. č. 180/1, 180/2 a 180/3 v k.ú. Kamenné Žehrovice (pozemky v nivě vodního toku Loděnice), která spočívá v požadavku na rozšíření přípustného využití uvedených pozemků pro chov, ustájení a výcvik koní, proto nedoporučil akceptovat. Zároveň příslušný orgán upozornil, že v případě zařazení těchto ploch do územního plánu s rozšířenou možností přípustného využití, orgán posuzování vlivů na životní prostředí uplatní požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. Jedná se o rozšíření zastavitelných ploch pro tělovýchovná a sportovní zařízení, případně s využitím pro chov a výcvik koní, taková plocha zakládá rámec pro realizaci záměru podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.
Další stanovisko, které se stalo podkladem pro rozhodnutí zastupitelstva obce, je stanovisko Magistrátu města Kladna, odboru životního prostředí, jako orgánu ochrany přírody příslušného podle § 77 zákona č. 114/1992 Sb. a státní správy lesů příslušného podle § 48 zákona č. 289/1995 Sb., který k námitkám uplatněným v rámci projednání návrhu Územního plánu Kamenné Žehrovice sdělil, že v případě akceptování námitky požaduje dodržet podmínky uplatněné vodoprávním úřadem k návrhu územního plánu – tj. že na vymezené ploše, která se nachází v záplavovém území, nebudou umisťovány žádné stavby včetně oplocení.

2. Námitka ze dne 16.11.2012, č.j. ÚAaÚP/623/12, podána Stanislavem Frolíkem, narozen 3.2.1960, adresa Sokolská 419, Kamenné Žehrovice 419, 273 01

Požadavek byl na základě znění stavebního zákona vyhodnocen jako možná námitka, navrhovatel je vlastníkem pozemků parc. č. 614/69, 614/70, 614/71, 613/51 a stavebních parcel č. 770, 589 v k.ú. Kamenné Žehrovice, vlastnické vztahy pořizovatel ověřil z údajů katastrů nemovitostí.

Znění námitky: nesouhlas s umístěním plochy BV1 bydlení v rodinných domech vesnického typu na pozemcích parc. č. 614/35, 614/34, 614/33, 614/32, 614/31,614/65. Nesouhlas z důvodu, že pozemky jsou vedeny jako orná půda s třídou ochrany I., tj. bonitně nejcennější půdy.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice se nevyhovuje.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: na dotčených pozemcích bude zachováno řešení projednané v návrhu územního plánu. Odůvodnění řešení: navrhovatel není vlastníkem převážné části lokality, lokalita byla prověřena a začleněna do návrhu územního plánu na základě žádosti od obce a od soukromé osoby. Projektant navrhl v rámci řešení urbanistické koncepce rozvoj ploch pro bydlení v této lokalitě, tzn. z odborného hlediska považoval rozvoj v této ploše za vhodný, dotčené orgány souhlasily s předloženým rozsahem rozvoje v této lokalitě, převážná část dotčených pozemků je platným ÚPNSÚ určena již pro výrobu a služby a v rámci projednání ÚPNSÚ byl také vydán souhlas s nezemědělským využitím pro tuto lokalitu. Dotčený orgán k odnětí ZPF pro nezemědělské využití vydal v rámci posouzení návrhu souhlasné stanovisko, většina zemědělské půdy, která přímo navazuje na zastavěné území obce, se nachází v I. třídě ochrany ZPF, plocha přímo navazuje na zastavěné území obce, navrženým řešením nedojde k vytvoření samostatného obytného souboru na ploše, která by narušovala celistvost zemědělské půdy uprostřed souvislých zemědělských honů a vytvořila by tak těžko obdělávatelnou enklávu mezi zastavěným územím a nově navrhovanou plochou BV/1, toto řešení je výhodné i z hlediska nároků na napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v obci, protože minimalizuje požadavky na investice nezbytné pro dobudování výše uvedené infrastruktury. Podmínkou pro rozhodování v území, navrženou v novém územním plánu, je vypracování územní studie (plocha bude využívána komplexně se zajištěním veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu).

3. Námitka ze dne 12.11.2012, č.j. ÚAaÚP/610/12, podána Jaroslavou Petrovskou, adresa Vaňkovka 7, Kamenné Žehrovice 419, 273 01, doplněno na základě výzvy dne 26.11. 2012 , č.j. ÚAaÚP/653/12.

Požadavek byl na základě znění stavebního zákona vyhodnocen jako možná námitka, navrhovatelka je vlastníkem nemovitosti č.p.7. v k.ú. Kamenné Žehrovice, vlastnické vztahy pořizovatel ověřil z údajů katastrů nemovitostí.

Znění námitky: požadavek, aby alespoň na ploše mého pozemku č. 1051/12, 346/2 v k.ú. Kamenné Žehrovice byla provedena taková změna zařazení, která by umožňovala vybudovat nový rodinný dům s potřebným zázemím.

Další uvedený text v korespondenci není námitkou ani připomínkou k návrhu územnímu plánu, jedná se sdělení navrhovatele, nevyhodnocováno.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice je v územním plánu vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: regulace v textové části pro tuto plochu, tzn. bydlení v rodinných domech – městského a příměstského typu umožňuje umístění rodinných domů a velikost pozemků v zastavěném území je stanovena na minimálně 400 m^2. Na úrovni regulace územního plánu je tedy požadavek z námitky splněn.

4. Námitka ze dne 15.11.2012, č.j. ÚAaÚP/627/12, podána firmou Rumpold-P, s.r.o., adresa Úslavská 27, 326 00 Plzeň.

Požadavek byl na základě znění stavebního zákona vyhodnocen jako možná námitka, navrhovatel je vlastník pozemků parc. č. st. 28/4, st. 28/5, st. 28/6, st. 961, st. 962, st. 978 a dále pozemků parc. č. 100/3, 614/8, 614/68, 1176, 1177 v k.ú. Kamenné Žehrovice, vlastnické vztahy pořizovatel ověřil z údajů katastrů nemovitostí.

Znění námitky: jako vlastník uvedených nemovitostí podává námitky proti návrhu plochy přestavby SV/3 podle návrhu Územního plánu Kamenné Žehrovice.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice se nevyhovuje.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: na uvedených pozemcích bude zachováno řešení projednané v návrhu územního plánu, nikoliv řešení dle stávajícího ÚPNSÚ. Projektant navrhl změnu funkce dotčené plochy v rámci komplexního urbanistického návrhu obce. Projektant územního plánu Kamenné Žehrovice řešil urbanistickou koncepci dlouhodobého územního rozvoje daného území, s cílem navrhnout optimální využití jednotlivých ploch, v souladu s úkoly územního plánování, danými § 19 stavebního zákona. Zároveň navrhnul takovou urbanistickou koncepci, která by nebyla „poplatná" době nabytí platnosti územního plánu a která sleduje naplnění záměrů územního plánu v delším časovém horizontu. Jedině tak lze zajistit, že nebude docházet k častým změnám urbanistického řešení podle momentálních potřeb vlastníků pozemků, nebo dle záměrů investorů.

Tento postup umožňuje naplnění bodů a) až i) §19 stavebního zákona: zajišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci), vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem, vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídlení struktury a pro kvalitní bydlení

Obec Kamenné Žehrovice považovala za nutné v případě společnosti Rumpold, nadřadit nad současné potřeby využívání jejího území veřejný zájem ochrany hodnot území i stávajícího charakteru cenného centra Kamenných Žehrovic. Projektant proto navrhl takové následné využití tohoto architektonicko-urbanisticky hodnotného území sídla, které by bezpečně zajistilo prostřednictvím „Ploch smíšených obytných" přirozeně vhodnou integraci budoucí

zástavby (na pozemcích společnosti Rumpold) do upraveného a historicky cenného prostředí v centru sídla Kamenných Žehrovic.

5. Námitka ze dne 13.11.2012, č.j. ÚAaÚP/609/12, podána obcí Kamenné Žehrovice, adresa Karlovarská 6, Kamenné Žehrovice, 273 01. Požadavek byl na základě znění stavebního zákona vyhodnocen jako možná námitka, navrhovatel je vlastníkem dotčených pozemků, vlastnické vztahy pořizovatel ověřil z údajů katastrů nemovitostí.

1. část námitky

Znění části námitky: námitka k pozemku č.1/2 v k.ú. Kamenné Žehrovice, nesouhlas s návrhem na funkci plochy BI/10 pro bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu, požadavek na změnu využití plochy pro smíšené obytné – venkovské území.

Návrh rozhodnutí o námitce: části námitky k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice se vyhovuje.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: dokumentace bude ve znění námitky na dotčeném pozemku ve vlastnictví obce upravena. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu. Jedná se o změnu funkce, kdy hlavní využití u obou funkčních využití je bydlení v rodinných domech. Funkce navazuje na okolní stávající funkční využití. Dotčené orgány v rámci posouzení námitky neměly k navrženému požadavku námitky.

2. část námitky

Znění části námitky: námitka k pozemkům č.174/1, 206/1, 176, 213/3 v k.ú. Kamenné Žehrovice, nesouhlas s návrhem na funkci plochy zeleň přírodního charakteru, požadavek na změnu využití plochy pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.

Návrh rozhodnutí o námitce: části námitky k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice se nevyhovuje.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: pořizovatel nedoporučil námitce vyhovět, a to především na základě negativních závěrů ze stanovisek dotčených orgánů v rámci projednání této námitky. Vzhledem k tomu, že se jedná o nový požadavek na rozvoj, který nebyl projednán ani s dotčenými orgány v rámci společného jednání, ani s veřejností, v případě akceptace námitky by bylo nutné upravený návrh územního plánu ještě znovu projednat v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona. Příslušný orgán z hlediska zákona č. 100/2001 Sb. v rámci posouzení námitky ve svém stanovisku uvedl, že v případě akceptace námitky požaduje dodatečné pořízení posouzení dokumentace vlivu koncepce na životní prostředí, a svůj názor odůvodnil. Jedním z podkladů pro rozhodnutí zastupitelstva obce bylo stanovisko dotčeného orgánu k uplatněné námitce z hlediska dotčení veřejných zájmů, které vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. K námitce obce Kamenné Žehrovice, konkrétně k návrhu změny funkčního využití pozemků s parc. č. 174/1, 206/1, 176 a 213/3 v k. ú. Kamenné Žehrovice, které se nachází podél vodního toku Loděnice, z ploch zeleně přírodního charakteru na občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, sdělil, že území podél vodních toků jsou významnými migračními koridory. Doporučil neakceptování námitky, případně úpravu regulativů pro uvedenou plochu ve smyslu zákazu umisťování staveb, oplocení či zábran, které by snižovaly prostupnost krajiny pro živočichy. Břehové porosty vodotečí spolu s územím na ně navazujícím zpravidla tvoří druhově bohatá společenstva a hodnotné krajinotvorné prvky. V případě uvedených pozemků by navíc plochy

zeleně v této části obce tvořily „přírodní/přirozený“ přechod mezi zástavbou a zemědělsky využívanou plochou, a nivou vodního toku.

Dalším stanoviskem, které sloužilo jako podklad pro rozhodnutí zastupitelstva obce, bylo stanovisko Magistrátu města Kladno, odboru životního prostředí, jako orgánu ochrany přírody příslušného podle § 77 zákona č. 114/1992 Sb. a státní správy lesů příslušného podle § 48 zákona č. 289/1995 Sb., který posoudil jako dotčený orgán námitky uplatněné v rámci projednání návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice a sdělil následující: s návrhem na změnu využití výše uvedených pozemků ze zeleně – plochy přírodní na občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení orgán ochrany přírody nesouhlasí. Pozemky jsou součástí významného krajinného prvku údolní niva (§ 3 zákona č. 114/1992 Sb.), nachází se na nich břehové porosty a rozptýlená zeleň, značná část pozemků je součástí regionálního biokoridoru. Požadujeme ponechat využití podle návrhu územního plánu „plochy přírodní – zeleň“

3. část námitky

Znění části námitky: námitka ke stavební parcele č. 702 v k.ú. Kamenné Žehrovice, nesouhlas s návrhem na funkci plochy občanské vybavení, požadavek na změnu využití plochy pro sportovní účely. Doplněno pořizovatelem: tzn. pro občanskou vybavenost – tělovýchovná a sportovní zařízení.

Návrh rozhodnutí o námitce: části námitky k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice se vyhovuje.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: dokumentace bude ve znění námitky na dotčeném pozemku ve vlastnictví obce upravena. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu. Jedná se o změnu funkce, kde hlavní využití u obou funkčních využití je občanské vybavení obce. V současnosti je již na tomto pozemku funkce občanské vybavenosti stabilizována. Dotčené orgány v rámci posouzení námitky neměly k navrženému požadavku námitky.

6. Námitka ze dne 14.11.2012, č.j. ÚAaÚP/631/12, podána firmou Residence Marina, s.r.o., adresa Vladislavova 1390/17, Praha1, 110 00. Požadavek byl na základě znění stavebního zákona vyhodnocen jako možná námitka, navrhovatel je vlastníkem stavebních parcel č. 342, 343, 387, 747, 748, 751, 752, 753, 754, 755, 759, 760, 761, 762, 764, 765 a 766 a pozemkových parcel č. 1051/2, 1051/16, 1051/34, 1053/8, 1053/9, 1053/10, 1053/12 v k.ú. Kamenné Žehrovice.

1. část námitky

Znění části námitky: V území areálu bývalého dolu Wanieck se v současné době nachází několik původních objektů souvisejících s těžbou a objekt hotelu. Všechny již svým účelům neslouží. Veškeré přístupové cesty k objektům nejsou v rámci výkresu č. 2 vyznačeny, avšak cesta k objektu hotelu je vyznačena. V rámci koncepce řešení území není s objektem bývalého hotelu počítáno a obecně není důvod, aby byla přístupová cesta k tomuto objektu zobrazena v rámci hlavního výkresu územního plánu. Existence přístupové komunikace je zaručena i v rámci funkční plochy SV/1 a není důvod komunikaci tohoto charakteru specielně zobrazovat. Navrhujeme, aby odbočka představující přístup od příbřežní stezky k bývalému objektu hotelu nebyla ve výkresech č. 2 a č. 3 výrokové části návrhu územního plánu zobrazována.

Návrh rozhodnutí o námitce: části námitky k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice se vyhovuje.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: pořizovatel doporučil námitce vyhovět, a to vzhledem k tomu, že se jedná o navrženou plochu přestavby a plochu určenou k podrobnějšímu řešení regulačním plánem, a proto není vhodné z koncepčního hlediska tuto cestu v území stabilizovat a předurčovat tím závazně řešení pro vlastní regulační plán. Dokumentace bude upravena. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu. Možnost umístění dopravní infrastruktury je zabezpečena již v projednaném návrhu územního plánu, jedná se o jednu z přípustných funkcí regulace plochy. Dotčené orgány v rámci posouzení námitky neměly k navrženému požadavku námitky

2. část námitky

Znění části námitky: Část území lokality Důl Wanieck je v rámci návrhu územního plánu Kamenných Žehrovic začleněna do kategorie zastavitelné plochy. Celé území je pak začleněno jako plocha přestavby. Definice ploch přestavby a jejich status v rámci návrhu územního plánu chybí. V rámci výrokové části územního plánu (kapitola c) Urbanistická koncepce,...) je uplatněn požadavek na vymezení 1000 m^2 plochy veřejného prostranství na každé 2ha zastavitelné plochy. Požadavek je však pro území bývalého dolu Wanieck aplikován i na plochy přestavby. Navrhujeme, aby požadavek na alokaci veřejného prostranství byl v rámci návrhu územního plánu aplikován v souladu s paragrafem 7 vyhlášky č.501/2006 Sb. pouze na zastavitelné plochy. Dále navrhujeme, aby byly v rámci územního plánu uvedeny definice ploch přestavby, zastavitelných ploch, zastavěného území a vymezen jejich vzájemný vztah.

Návrh rozhodnutí o námitce: části námitky k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice se vyhovuje.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: pořizovatel doporučil námitce vyhovět. Požadavek vyplývající z § 7 vyhlášky č.501/2006 Sb. je podle znění vyhlášky možné aplikovat pouze na zastavitelné plochy, viz znění příslušného ustanovení. Projektant návrhu územního plánu zakotvil v návrhu nutnost veřejných prostranství i u plochy přestavby a aplikoval na rozsah výše uvedené zákonné ustanovení. Tento záměr ale nemá podporu v zákoně a ve vyhlášce, jedná se tedy o vlastní návrh projektanta územního plánu. U lokality SV1 bude dokumentace upravena, plocha je tvořena částečně zastavitelnou plochu, ale z převážné většiny se jedná o plochu přestavby a na základě tohoto členění bude údaj o vymezení veřejných prostranství upraven projektantem v dokumentaci. V tomto znění byly i vyhodnoceny požadavky dotčených orgánů v rámci společného jednání k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice. V dokumentaci bude uvedena definice pojmů ploch přestavby, zastavitelných ploch, zastavěného území, a to v souladu se zněním stavebního zákona příp. prováděcí vyhlášky (bez uvedení čísel zákona, vyhlášky a paragrafů těchto předpisů)

3. část námitky

Znění části námitky: V území bývalého dolu Wanieck se v současné době nachází plocha určená pro plnění funkce lesa. V rámci výrokové části ve výkrese č. 2 jsou v souladu s koncepcí rozvoje území navrženy dvě nové plochy pozemků určených pro funkci lesa (PUPFL) a stávající plocha je zahrnuta do ploch smíšených obytných venkovských. V rámci odůvodnění návrhu územního plánu ve výkrese č. 8 jsou zobrazeny pozemky k plnění funkce lesa. Rozsah těchto pozemků je zcela odlišný jak od stávajícího stavu i od návrhu řešení funkčních ploch. Navrhujeme, aby ve výkrese č. 8 byly zobrazeny plochy PUPFL v souladu s návrhem dle výkresu č. 2.

Návrh rozhodnutí o námitce: části námitky k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice se vyhovuje.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: dokumentace bude ve znění námitky upravena, a to vzhledem k tomu, že se jedná o odstranění drobného nedostatku dokumentace návrhu územního plánu. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu. Dotčené orgány v rámci posouzení námitky neměly k navrženému požadavku námitky.

4. část námitky

Znění části námitky: regulační plán může být pořizován z podnětu nebo na žádost. Požadujeme, aby v zadání regulačního plánu v kapitole k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci bylo konstatováno, že s ohledem na způsob pořizování regulačního plánu bude v rámci jeho pořízení přiměřeně platnému zákonu č.183/2006 Sb. uplatněn požadavek na uzavření dohody o parcelaci a plánovací smlouvy.

Návrh rozhodnutí o námitce: části námitky k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice se vyhovuje.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námitka bude akceptována. Jedná se z pohledu majitele dotčených pozemků o požadavek na zpřesnění možných požadavků týkajících se možné plánovací smlouvy a dohody o parcelaci. Pořizovatel zformuloval požadavek námitky do znění odpovídajícího stavebnímu zákonu a prováděcí vyhlášce. Bod k.) zadání regulačního plánu bude v územním plánu nahrazen tímto zněním: Případný žadatel (regulační plán na žádost) o vydání regulačního plánu může uzavřít dohodu o parcelaci. Obec může podmínit vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele (regulační plán na žádost) na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury (plánovací smlouva).

Obec Kamenné Žehrovice nevznesla požadavek na podmínění vydání případného regulačního plánu na žádost uzavřením plánovací smlouvy. U regulačního plánu pořizovaného z podnětu právní předpisy tyto dokumenty nepožadují. Požadavky na rozsah a obsah těchto dvou dokumentů jsou dány v příslušných prováděcích předpisech v aktuálním znění a toto zadání regulačního plánu neuplatňuje případné další požadavky.

5. část námitky

Znění části námitky: Bude konstatováno, že obsah dohody o parcelaci se bude řídit přílohou č. 12 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a obsah plánovací smlouvy přílohou č. 13 k vyh. 500/2006 Sb. Znění námitky ověřil a upřesněno pořizovatele telefonicky.

Návrh rozhodnutí o námitce: části námitky k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice se nevyhovuje.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námitku není možné akceptovat. Navrhovatelem uvedené právní předpisy jsou závazné pro obsah těchto uvedených dokumentů a pro rozhodování u území, a to i bez stabilizace těchto právních předpisů v regulačním plánu. Územně plánovací dokumentace nemá ve svém obsahu obsahovat čísla aktuálních právních předpisů.

6. část námitky

Znění části námitky: V zadání regulačního plánu, v kapitole h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů,... je uveden následující požadavek:

Nevymezovat v těsné blízkosti Turyňského rybníka obytné plochy, plochy pro sport a rekreaci, plochy občanského vybavení pro kulturní a společenské aktivity, plochy místních

komunikací, případně další plochy, jejichž funkční využití by mělo potenciálně rušivý charakter, neboť by mohlo docházet k rušení hnízdních či na tahové zastávce odpočívajících ptáků. Vymezit plochy zeleně v nejbližším okolí Turyňského rybníka, které plochy s rušivým potenciálem odstíní. Znění uvedeného požadavku považujeme za nepřesné. Zejména formulace „v těsné blízkosti rybníka" představuje neuchopitelný termín, který si v rámci dalších povolovacích procesů budou různé subjekty vykládat různým způsobem. Vzhledem k tomu, že v předkládaném návrhu Územního plánu je komunikace ve formě stezky podél Turyňského rybníka ponechána (i přesto, že naplňuje definici rušivého elementu např. pro hnízdící ptáky), navrhujeme, aby se omezení popsané v požadavku vztahovalo na zónu mezi existující komunikací – stezkou a rybníkem, nebo byla „ochranná" zóna definována jako pásmo 15 metrů od břehu rybníka, viz grafická příloha, a byl přesněji definován charakter provozu na této komunikaci, resp. stezce tak aby byl limitován jeho potenciálně rušivý dopad.

Návrh rozhodnutí o námitce: části námitky k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice se vyhovuje.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: této části námitky bude vyhověno, a to na základě výsledku dalšího jednání ve věci Zadání regulačního plánu lokality Důl Wanieck (plocha SV/1). Došlo ke konsenzu mezi orgánem ochrany přírody a pořizovatelem, a proto orgán ochrany přírody aktualizoval znění všech svých dosavadních stanovisek k Zadání regulačního plánu lokality Důl Wanieck (plocha SV/1) pro tuto část námitky. Stanoviska jsou založena ve správním spisu. Dotčený orgán, tzn. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, zde uvádí nejen aktuální znění jednoho konkrétního bodu k Zadání regulačního plánu lokality Důl Wanieck (plocha SV/1), o jehož změnu pořizovatel žádá, ale pro úplnost a přehlednost zde shrnuje i další body svých vyjádření k předmětné koncepci, ke kterým nebyla změna stanoviska orgánu ochrany přírody požadována, neboť s nimi pořizovatel regulačního plánu souhlasí. Tzn. dokumentace zadání regulačního plánu bude před vydáním projektantem upravena v níže uvedeném znění.

Orgán ochrany přírody požaduje prověřit a zapracovat do Návrhu regulačního plánu lokality Důl Wanieck (plocha SV/1) následující:

1) V zóně podél Turyňského rybníka bude prověřen vliv navrhovaných ploch z hlediska jejich potenciálně rušivého charakteru na hnízdící či odpočívající ptáky na tahové zastávce, pro jejichž ochranu bylo zvláště chráněné území, přírodní rezervace Záplavy, včetně ochranného pásma, vyhlášeno.

2) Realizace konkrétních záměrů na ploše SV/1 bude podmíněna provedením komplexního biologického průzkumu lokality bývalého dolu Wanieck, neboť dle dostupných údajů jde o lokalitu se zaznamenaným výskytem zvláště chráněných druhů. Záměry související s novým funkčním využitím ploch v této lokalitě nesmí negativně ovlivnit zvláště chráněné druhy či jejich biotopy.

3) Bude prověřeno zachování migrační prostupnosti v rámci samotného území řešeného Zadáním regulačního plánu lokality Důl Wanieck (plocha SV/1), plocha přes 18 ha, i migrační prostupnost zájmového území ve vztahu k okolnímu území pro přesuny živočichů.

Dotčený orgán Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svých stanoviscích nepožadoval úpravu funkčního využití plochy SV/1 v návrhu územního plánu, např. na umístění ploch pro zeleň v části plochy SV/1, ale požadavek (požadavek na obsah zadání regulačního plánu) byl zapracován do zadání vlastního regulačního plánu a bude prověřen v návrhu regulačního plánu. Takto bylo vyhodnoceno pořizovatelem a potvrzeno v rámci dohadovacího jednání výše uvedeným dotčeným orgánem v rámci řešení stanovisek

ke společnému jednání. Vlastní ochrana přírodní rezervace Záplavy je stanovena jejím ochranným pásmem a tuto ochranu návrh územního plánu ve svém řešení jednoznačně akceptuje. Platnost zákonných ustanovení nemůže být vázána na územně plánovací dokumentaci, ale platí samostatně, tzn. toto ochranné pásmo je závazné na základě zákonných ustanovení i pro řešení regulačního plánu.

7. část námitky

Znění námitky: Pro lokalitu Důl Wanieck, jež je v rámci návrhu územního plánu Kamenných Žehrovic vymezena jako Plocha smíšená obytná – venkovská SV/1, byla v rámci diskuse o budoucí podobě územního plánu a možnostech revitalizace této plochy předložena podrobná Urbanistická studie zpracovaná ateliérem Cigler Marani Architects. Součástí tohoto materiálu byl podrobný návrh funkčního využití a podmínek prostorového uspořádání, který byl při společných jednáních podrobně vysvětlen zástupcům obce i vybraným zpracovatelům dokumentace. Urbanistická studie včetně podmínek prostorového uspořádání byly za souhlasu zástupců obce předány zpracovatelům dokumentace územního plánu. Podmínky definovaly pro jednotlivé typy funkčního využití podmínky prostorového uspořádání.

Definice podmínek se týkala zejména těchto základních:

1. minimální výměry parcely

2. maximálního koeficientu zastavění (například pro rodinný dům a garáž); současně s tím byla stanovena maximální plocha pro zastavění a bylo stanoveno, že oba parametry musí být dodrženy současně.

3. minimální plocha z výměry parcely, která je určena pro zeleň na terénu a další, viz příloha.

Ve výrokové části předkládaného návrhu územního plánu Kamenných Žehrovic v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, byly podmínky prostorového uspořádání pro plochu SV/1 zpracovatelem upraveny takovým způsobem, který zásadně negativně ovlivňuje koncepci celého projektu a jeho proveditelnost. Z výše uvedených podmínek byly pro jednotlivé funkce dodrženy v podstatě pouze podmínky velikosti výměry parcely. Do definice velikosti zastavěných ploch bylo vloženo, že obsahují rovněž zpevněné plochy. Toto je limit, který zásadně ovlivňuje koncepci výstavby a v podstatě neumožní některé funkce realizovat. Např.:

Regulativ pro rodinný dům – Pokud bude limit 25% zastavěných a zpevněných ploch aplikován na minimální parcelu, bude součet zastavěných ploch (dům a garáž) a zpevněných ploch limitován plochou 350m2.

Navržené domy nejsou umístěny s fasádami do ulice, ale více v centru pozemku a v rámci každé parcely reagují na vzrostlou zeleň. Na hranici pozemku bude zpevněná plocha vjezdu na pozemek, drobná plocha pro odpadové hospodářství (kontejnery) a k domu povede příjezdová cesta s prostorem pro otočení vozidla před garáží. Pokud veškeré takové zpevněné plochy orientačně sečteme, dostaneme se na mnohých parcelách na plochu blížící se 250 - 300 m2. Na zastavěnost domem pak zbývá 50 m^2, což nepředstavuje ani objekt garáže.

Regulativ pro objekty občanského vybavení – Součástí objektů občanského vybavení jsou dle platných předpisů i venkovní zpevněné plochy jako například odstavné parkovací plochy, apod. Pokud bude limit 25% zastavěných a zpevněných ploch aplikován na území pro alokaci objektů občanské vybavenosti, nebude objekty samotné možno realizovat, protože související zpevněné plochy využijí limit stanovený územním plánem a nezbude plocha, na které by bylo možno stavět objekty.

Vzhledem k tomu, že funkční plocha SV/1 je určena pouze pro území areálu bývalého dolu Wanieck, navrhujeme, aby podmínky prostorového uspořádání pro jednotlivé typy funkcí byly následující:

1. plochy pro bydlení v rodinných domech a vilách

- minimální výměra parcely pro individuálně stojící rodinný dům a vilu je 1400 m^2.

- maximální koeficient zastavění pro rodinný dům (nebo vilu) a garáž je 25% a maximální zastavěná plocha pro rodinný dům (nebo vilu) a garáž je 500 m^2; tyto dva parametry musí být splněny současně (omezení nezahrnuje zpevněné plochy).

- minimální plocha určená pro zeleň na terénu je 60% z výměry parcely; plocha zeleně na konstrukcích se do minimální plochy pro zeleň na terénu nezapočítává.

- Objekty budou provedeny s maximálně třemi nadzemními podlažími.

2. plochy pro bydlení ve dvojdomech

- minimální výměra parcely pro dvojdům je 1400 m^2.

- maximální koeficient zastavění pro dvojdům a garáž je 25% a maximální zastavěná plocha pro dvojdům a garáž je 500 m^2; tyto dva parametry musí být splněny současně (omezení nezahrnuje zpevněné plochy).

- minimální plocha určená pro zeleň na terénu je 60% z výměry parcely; plocha zeleně na konstrukcích se do minimální plochy pro zeleň na terénu nezapočítává.

- Objekty budou provedeny s maximálně třemi nadzemními podlažími.

3. plochy pro bydlení v bytových domech

- maximální koeficient zastavění pro bytový dům je 45 % (omezení nezahrnuje zpevněné plochy).

- minimální plocha určená pro zeleň na terénu je 40% z výměry parcely; plocha zeleně na konstrukcích s tloušťkou zeminy $< 0,75$ m se do minimální plochy pro zeleň na terénu nezapočítává; plochu zeleně na konstrukcích s tloušťkou zeminy $\geq 0,75$ m lze do minimální plochy pro zeleň na terénu započítat.

- Objekty budou provedeny s maximálně třemi plnými a jedním ustoupeným nadzemním podlažím.

4. plochy pro vybrané občanské vybavení

- maximální koeficient zastavění pro funkce občanské vybavenosti je 25% (omezení nezahrnuje zpevněné plochy), nebo aby stávající podmínky prostorového uspořádání uvedené v předkládaném návrhu územního plánu neobsahovaly definici zahrnující zpevněné plochy do limitu zastavěnosti parcel.

Návrh rozhodnutí o námitce: části námitky k návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice se vyhovuje.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst. 2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: dokumentace bude ve znění námitky na dotčeném pozemku ve vlastnictví obce upravena. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu. Pořizovatel doporučuje vyhovět předložené části námitky, a to v rozsahu předloženého návrhu od investora, tzn. bude podrobně změněna jednotlivá regulace v ploše SV/1 pro rodinné domy a občanskou vybavenost. Toto řešení námitky považuje pořizovatel i projektant za možné, jelikož takto navržená regulace byla předložena dotčeným orgánům v rámci projednání dokumentace

územního plánu ke společnému jednání a z jejich strany nebyly z tohoto ohledu připomínky. Pořizovatel se domnívá, že úpravu regulativů není nutné vyhodnotit jako podstatnou úpravu, tzn. vyžadující opakované projednání návrhu územního plánu. Tzn. novým vymezením minimální plochy pro zeleň v regulaci plochy SV/1 je dostatečně zabezpečena částečná nezastavitelnost pozemků v lokalitě a dostatečně omezuje rozsah např. zpevněných ploch.

V textu nebude používán termín „vily" jelikož takový termín stavební zákon a prováděcí vyhlášky neznají a pro rozhodování stavebního úřadu by byl matoucí. Namísto toho bude použit pojem rodinný dům, viz §2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

k) Vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu.

Bez podaných připomínek.

2. Grafická část odůvodnění:

- Koordinační výkres v měřítku 1:5000

- Výkres širších vztahů v měřítku 1:50 000

- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000

Poučení: proti Územnímu plánu Kamenné Žehrovice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

OBEC KAMENNÉ ŽEHROVICE okr. Kladno

.....

starostka obce
Soňa Černá

.....

místostarosta obce
JUDr. Marek Starý, PhD.

otisk úředního razítka:

Účinnost:

Vydáno dne 25.4.2013. Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dnem doručení veřejnou vyhláškou, tj.15 dnem po vyvěšení na úřední desce. Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dne 15.5. 2013.