

Zpráva o uplatňování Územního plánu Kamenné Žehrovice v uplynulém období (2017-2023)

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

Pro území obce byla pořizována změna č.1 územního plánu, která není vydána a 2/2017 byla vydána změna č.2 Územního plánu Kamenné Žehrovice. Poslední Zpráva uplatňování Územního plánu byla Zastupitelstvem obce Kamenné Žehrovice schválena 1/2018.

Požadavek na zpracování zprávy o uplatňování územního plánu (ÚP) Kamenné Žehrovice vychází z požadavku § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením pořizovatel zahájil práce na Zprávě o uplatňování Územního plánu Kamenné Žehrovice.

Podmínky v území se od vydání územního plánu výrazně nezměnily, viz podmínka §5 odst.6 stavebního zákona, z tohoto ustanovení tedy nevyplývá požadavek na případné zpracování změny územního plánu.

V průběhu sledovaného období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj.

Plochy zastavěného území jsou stabilizovány. Vzhledem ke složitým majetkovým uspořádáním některých zastavitelných ploch dochází k jejich pomalému naplňování.

V průběhu posuzovaného časového období nedošlo k vymezení zásadnějších limitů v území.

Za dílčí změnu podmínek lze považovat změnu záplavového území a aktivní zóny záplavového území vodního toku Loděnice (AZZU), která byly vydány opatřením obecné povahy č.j. 005697/2023/KUSK Krajským úřadem Středočeského kraje, s datem nabytí účinnosti 1.2.2023. Na základě opatření obecné povahy je nutné dokumentaci územního plánu upravit, viz § 66, § 67 zákona č. 254/2001 Sb. vodní zákon. S tím souvisí i metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR k „povinné“ změně územního plánu,...

ust. § 5 odst. 6 stavebního zákona ukládá obcím povinnost soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle stavebního zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou orgány obce povinny pořídit a vydat její změnu (případně nový územní plán). Stavební zákon neukládá konkrétní lhůtu, do kdy tak musí učinit.

V územním plánu jsou vymezena rozvojová území BV1, BI/1, BI2, BI/5, BI/6, SV2, SV/3, SV4 jako plochy, u kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v dotčeném území.

Pro všechny výše uvedené plochy, kromě plochy SV/2, jsou územní studie již zaevidovány.

V předmětném území je v územním plánu podmínka nutnosti pořízení regulačního plánu pro plochu označenou SX/1, podmínka byla splněna a 15.7.2016 byl vydán regulační plán Kamenné Žehrovice, lokalita důl Wannieck 2016. Celý regulační plán pozbyl platnost v souladu s § 71 odst.2 a § 71 odst.6 stavebního zákona (uplynutím doby platnosti) dne 3.8.2022 uplynutím doby platnosti, usnesení pořizovatele OAÚR/1422/21.

Byl osloven Magistrát města Kladna, Odbor výstavby jako příslušný stavební úřad, který pracuje s vydaným územním plánem a tento odbor neměl žádné požadavky na jeho změnu či odstranění nedostatků dokumentace.

Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Kamenné Žehrovice v současné době probíhají. Obě dokumentace musí být při jejich pořizování koordinovány, viz metodický

pokyn Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Závěry KPÚ budou pravděpodobně řešeny v další změně územního plánu po ukončení KPÚ.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP) v územně plánovací dokumentaci.

Z aktualizace ÚAP pořízených Magistrátem města Kladna v roce 2020 vyplývají tyto problémy a závady v územním plánu:

-hygienické a životního prostředí -negativní vliv silniční dopravy D6 v kontaktu s obytnou zástavbou, *Řešení: problematika je na úrovni územního plánu řešena.*

-kontaminovaná plocha JZD, typ znečištění – výroba/skladování/manipulace s nebezpečnými látkami. Střety, ohrožení: ZPF – do 50 m, Zdroje pitné vody, jejich vnější ochr. pásmo, ZPF – do 1 km. *Řešení: problematika, tzn. možná kontaminace není pravděpodobně řešitelná na úrovni územního plánu.*

-vzájemné střety záměrů na provedení změn: 2x střet záplavového území Q100 a aktivní záplavové zóny se zastavěným územím (Kačák).

Současný stav: podle údajů o území je vymezeno záplavové území vodního toku nikoliv aktivní záplavová zóna. V záplavovém území je vymezena stávající plocha pro sport, zastavěná pro svůj vymezený účel. Stávající plochu vymezenou v územním plánu nepožaduje obec měnit.

V záplavovém území je vymezena plocha OV- se specifickým využitím : tělovýchovná a sportovní zařízení. Využití této plochy bylo dohodnuté s dotčenými orgány v rámci projednání úz. plánu. Zastavitelnou plochu vymezenou v územním plánu nepožaduje obec měnit.

Řešení: projektant prověří v řešení změny územního plánu na základě aktuálních podkladů (nově vymezené aktivní zóně, záplavovém území?)

Z aktualizace ÚAP vyplývají úkoly k řešení v územně plánovací dokumentaci obce.

-zpracovat veřejně prospěšnou stavbu ze ZUR Středočeského kraje –VPS D009 koridor rychlostní silnice D6 – doplnění MUK Kamenné Žehrovice. *Řešení: Veřejně prospěšná stavba je v územním plánu zapracována v rozsahu uvedeném v Zásadách územního rozvoje Stř. kraje. Projektant prověří vymezení v územním plánu podle aktuálních ZÚR.*

-zpracovat veřejně prospěšná opatření ze Zásad Územního rozvoje Středočeského kraje – NK54 Pochvalovská stráž Karlštejn – Koda, RC 1471, RC 1676, RK 1138. *Řešení: územní systém ekologické stability na úrovni regionálním a nadregionálním v rozsahu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je v Územním plánu Kam. Žehrovice zapracovaný v plném rozsahu, záměr je tedy závazně stanoven ve výrokové části úz. plánu . ÚSES není v územním plánu vymezen jako veřejně prospěšné opatření. Projektant prověří vymezení v územním plánu podle aktuálních ZÚR a vymezí jako VPO v územním plánu.*

-zachovat urbanistickou hodnotu v místě: Prostory revitalizované návsi s opravenými průčelími statků. *Řešení: projektant změny územního plánu prověří možnost, vhodnost, stanovení území jako urbanistické hodnoty uvedené v územním plánu.*

-zachovat architektonické hodnoty a další památky: NKP socha sv. Jana Nepomuckého, sloup se sochou sv. Rocha, venkovská usedlost č. 17 na návsi, Dělnický dům, hřbitov. *Řešení: územní plán nezasahuje svým řešením do těchto navržených hodnot. Projektant změny územního plánu prověří možnost, vhodnost, stanovení území jako urbanistické hodnoty uvedené v územním plánu.*

Architektonicky cenná stavba: dům Wannieck – hlavní provozní budovy, strojovna, dílny.

Řešení: platný územní plán pro tohoto území určuje jiné využití než stávající průmyslové využití, pořizovatel se domnívá, že v územním plánu nejsou výše uvedené objekty vymezené jako hodnota území...

Objekt bývalého statku na severní straně návsi, dále patrová stavba na západní straně návsi.

Řešení: územní plán neovlivní architektonické pojetí stavby nad stanovenou závaznou regulací lokalit. Projektant prověří stanovení těchto staveb jako hodnot uvedených v územním plánu.

-Využití plochy brownfield – bývalé zemědělské areály. *Řešení: územní plán určuje jiné využití než stávající zemědělské využití. Řešeno jako plochy přestavby.*

Projektant prověří v rámci řešení změny územního plánu úkoly vyspecifikované v územně analytických podkladech, uvedeno výše.

Pořizovatel: výše uvedenou problematiku je možné řešit pouze v podrobnosti kterou umožňuje územní plán.

Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Kladno (ÚSK), 2018.

Účelem ÚSK je napomoci optimálnímu využití zjištěných krajinných potenciálů, řešení střetů, snižování rizika předcházení ohrožení v řešeném území z hlediska vývoje životního prostředí i z hlediska uspokojení potřeb člověka v krajině.

Územní studie vymezuje na území obce krajinné okrsky pro které jsou uvedeny rámcové podmínky využití obsahující požadavky na řešení krajiny v územním plánu. Tyto požadavky a podmínky prezentované v územní studii budou prověřeny projektantem v rámci změny územního plánu.

Konkrétní krajinné okrsky vymezené územní studií pro katastrální území Kamenné Žehrovice:

- lesní KO L1+KO L2
- ochrany přírodních hodnot označených v územní studii KO P2
- rozvoj sídel KO R1+KO R2
- specifické KO S1
- zemědělské produkce KO Z4

V rámci vymezených krajinných okrsků jsou zejména stanoveny:

- charakterizující problémy okrsků,
- cílová kvalita krajinného okrsku,
- rámcová doporučení pro aktualizaci Zásad územního rozvoje
- rámcové podmínky využití,
- požadavky na vymezování ploch a jejich druhů v územních plánech,
- požadavky na stanovení podmínek pro vymezování zastavitelných ploch,
- požadavky na vymezování ploch změn v krajině,
- požadavky na stanovení podmínek využití ploch,
- požadavky na stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu,
- požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,
- požadavky na vyloučení určitých staveb, zařízení nebo opatření v nezastavěném území,
- rámcová doporučení pro opatření,
- rámcová doporučení pro podrobnější řešení problémů.

Střety ÚSES ZÚR se zastavěným územím: Část zastavěného území (ZÚ) obce je zahrnuta do skladebné části ÚES ZÚR SK-úsek NK54 Pochvalovská stráž- Karlštejn, Koda a RC 1471 Záplavy. Tyto případy je nutné prověřit při pořizování územního plánu a nebo jeho změn, upřesnit vedení ÚSES.

Projektant prověří výše uvedené stanovené požadavky na obsah územního plánu v rámci řešení změny územního plánu a to jednotlivě podle podmínek krajinných okrsků a řešení prověří ve změně územního plánu, návrh patřičně odůvodní.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR).

Územní plán ve znění změny č.2 zhodnotil v části odůvodnění soulad řešení územního plánu se PÚR a to ke stavu PÚR ve stavu aktualizace č.1.

Ve změnách územního plánu budou údaje týkající se nadřazené dokumentace prověřeny a aktualizovány.

Obec Kamenné Žehrovice leží v oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Kamenné Žehrovice leží mimo území dotčená rozvojovými osami, mimo specifické oblasti a mimo koridory a plochy dopravy infrastruktury navržených v Politice územního rozvoje.

Na základě připomínky ke změně územního plánu v minulosti uplatněné podle § 47 stavebního zákona společností ČEPS, č.j. 326/17/18000 ze 8.11.2017 pořizovatel konstatuje, že přes území obce je pravděpodobně navržen rozvojový koridor pro vedení 400kV Hradec-Řeporyje, který je v PUR označen jako E18. Politika územního rozvoje vyznačuje koridory pouze schematicky nad mapou ČR. Podle uvedeného schématu nelze určit, zda koridor tech. infrastruktury prochází dotčeným územím obce Kamenné Žehrovice. Tento koridor doposud není zpracován a zpřesněn ve vydaných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje a pořizovatel proto nemá k dispozici podklad vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje na jehož základě by koridor do území zpracoval. Problematika bude v úz. plánu vyřešena v této změně územního plánu a to jako změna územ. plánu podle §54 odst.5 stavebního zákona a to vzhledem k tomu, že vedení koridoru je součástí projednávané aktualizace ZÚR (viz info ČEPS a.s.). Podle informace Čeps.a.s. :Rozvojový záměr přenosové soustavy bude spočívat ve zdvojení stávajícího vedení 400kV označeného jako V412, které spojuje TR Hradec a TR Řeporyje. V obci Kamenné Žehrovice je plánováno využít stávající trasy vedení. Toto stávající vedení je v úz. plánu zpracováno a vzhledem k tomu, že prochází pouze nezastavěným územím územní plán umožňuje plánovaný rozvoj této tech. infrastruktury.

Projektant prověří respektování požadavků vyplývajících z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace, v současné době č.5. Tzn. zejména zařazení ORP Kladno do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem, dále změna stanovený republikovými priority pro zajištění udrž. rozvoje v PÚR,...

Vyhodnocení souladu se Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR).

V současné době je stav ZÚR v aktuálním stavu po aktualizaci č.6.

V ZÚR je pro dotčené území vymezena veřejně prospěšná stavba označena jako D009 a to jako koridor rychlostní silnice R6, doplnění mimoúrovňového křížení Kamenné Žehrovice. V ZÚR je pro dotčené území vymezeno veřejně prospěšné opatření pro realizaci územního systému ekologické stability NK 54, RC 1471, RC 1676, RK 1138.

Projektant prověří soulad územního plánu s aktualizací ZÚR, případně upraví podle požadavků vyplývajících z aktualizace. Pořizovatel doporučuje zpracovat územní systém ekologické stability převzatý ze ZÚR do územního plánu jako veřejně prospěšné opatření, viz ZÚR.

Platný územní plán ve znění změny č.2 zhodnotil v části odůvodnění soulad řešení územního plánu se ZÚR a to ke stavu ZÚR v roce 2017.

Projektant aktualizuje kapitolu, popsán bude i soulad s ostatními obecnějšími částmi ZÚR, např. s prioritami udržitelného rozvoje území,...

Pozn.: v souladu s požadavky § 54 odst.5 stavebního zákona je obec povinna uvést do souladu stávající územní plán s později vydanými aktualizacemi Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Pořizovatel po projednání s určenou zastupitelkou konstatuje, že v územním plánu je navržen dostatek využitelných zastavitelných ploch a to především pro bydlení a ploch smíšených (bydlení a podnikatelská činnost).

Z předpokládaného demografického vývoje obce nevyplývá výraznější potřeba vymezení dalších rozvojových ploch.

Ostatní funkční plochy např. pro výrobu, občanskou vybavenost, sport,... nebyly posuzovány vzhledem k tomu, že jsou bez nároku (změna územního plánu) na jejich navýšení.

Obec v současné době nepožaduje zpracování dalších rozsáhlejších ploch pro zástavbu.

Případné prokázání potřeby je nutné provést výpočtem, především na základě demografického vývoje v obci. Pozn.: v současnosti je k dispozici na stránkách MMR aktuální metodický pokyn „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“.

Převážná část katastrálního území Kamenné Žehrovice, které současně navazuje na zastavěné území obce, je zemědělský půdní fond (ZPF) s nejvyšší bonitou, tzn. s nejvyšší ochranou ZPF. Plochy na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I., II. třídy ochrany lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb. odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

e) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby na jejich odvrácení, zmírnění.

V průběhu sledovaného období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj.

V území nejsou neproběhly a ani nejsou navrhovány významné změny, které by mohly mít vliv na udržitelný rozvoj území, tzn. vliv na životní prostředí, hospodářský rozvoj,...

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí jako orgán ochrany přírody a krajiny vyloučil vliv změny koncepce na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast stanoviskem č.j. 012782/2023/KUSK ze 25.1.2023 a nepožaduje zpracovat vyhodnocení změny ÚP Kamenné Žehrovice na životní prostředí (SEA), viz stanovisko č.j. 011165/2023/KUSK ze dne 7.2.2023

f) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo územního plánu.

V území není potřeba řešit zpracování nového územního plánu.

V rámci období od vydání územního plánu byly podány požadavky na změnu územního plánu.

g) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu.

- Zpráva slouží jako návrh zadání změny Územního plánu Kamenné Žehrovice, pokyny pro zpracování návrhu změny nahrazují zadání změn územního plánu.

-Změna územního plánu bude pořizovaná „zkráceným postupem“, viz § 55a, 55b stavebního zákona

I.-Dokumentace územního plánu musí být upravena v souladu s 20a stavebního zákona a příslušné prováděcí vyhlášky, tzn. územní plán bude převedena do jednotného standardu, jedná se o úpravu dokumentace podle aktuálních požadavků stavebního zákona.

II.-V rámci období od vydání územního plánu byly podány tyto požadavky na změnu územního plánu a projektant prověří jejich řešení:

Požadavky na změnu územního plánu od obce.

1-Požadavek na změnu využití budovy č.p. 467 (zdravotní středisko) tak, aby regulace územního plánu umožňovala v této ploše i umístění bytů, v části objektu. Projektant současně prověří, zda je správně nastaven regulativ a to jako plochy občanské vybavenosti- tělovýchovná a sportovní zařízení, zda se nejedná o plochu občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura.

2-požadavek na změnu využití budovy č.p.249 -Dělnický dům tak, aby regulace umožňovala v této ploše i umístění bytů, v části objektu. Projektant současně prověří, zda je správně nastaven regulativ a to jako plochy občanské vybavenosti- tělovýchovná a sportovní zařízení, zda se nejedná o plochu občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura.

3-požadavek na změnu využití na pozemcích parc.č. 100/6, 100/7, 100/8, 100/9,100/10, 1066/7 v k.ú. Kamenné Žehrovice, aby funkční využití této plochy umožňovalo umístění i bytových domů. Regulace SV umožňuje umístění rodinných domů. Vlastníkem dotčených pozemků je obec. Pořizovatel upozorňuje, že pro území je už zpracována a zaevidována územní studie jako územně plánovací podklad. Na základě tohoto požadavku bude muset být obcí pravděpodobně upravena. Projektant doplní obsah požadavku v textové části územního plánu na územní studii.

4-Požadavek obce, aby pozemky parc. č. 1060/13, 1060/2, 1059/4 v k.ú. Kamenné Žehrovice byly v územním plánu vymezeny jako komunikace. Pořizovatel s domnívá, že územní plán podmínku splňuje, na výše uvedených pozemcích je navrženo (stabilizované území) funkční využití veřejná prostranství, které výše uvedené umožňuje. Projektant požadavek prověří a prověří i logiku obsahu regulativu (obsahuje místní komunikace, příjezdová komunikace, dopravní infrastruktura)

Požadavky od fyzických a právnických osob.

4- požadavek na změnu malé části pozemku parc.č. 123/22 v k.ú. Kamenné Žehrovice z funkčního využití zeleň- na veřejných prostranstvích na využití bydlení v rodinných domech- venkovské. Podnět podal majitel dotčeného pozemku. Požadavek odpovídá skutečnému stavu území.

Požadavky od pořizovatele:

- hranice zastavěného území bude stanovena na základě aktuálních údajů z katastru nemovitostí v souladu s § 58 stav. zákona, tzn. bude aktualizována.
- aktualizovat využití území v územním plánu, prověřit stabilizované a návrhové plochy.
- zapracovat aktualizaci důležitých limitů v území z územně analytických podkladů, např. vymezení záplavového území či aktivního záplavového území
- územní plán by měl obsahovat základní prostorovou regulaci ploch, projektant prověří stávající územní plán. Upozorňujeme, že prostorová regulace může být řešena nejen pomocí výškové regulace, ale i charakterem zástavby, strukturou zástavby,... projektant prověří vhodnost použití a doplnění i této regulace.
- prověřit návaznost územního systému ekologické stability na územní plány okolních obcí.
- prověřit změnu funkčního využití na st. parc. 45/2 v k.ú. Kamenné Žehrovice a to vzhledem k tomu, že podle katastru nemovitostí je na st. parcele umístěn rodinný dům, tzn. jedná se o stabilizované území pro bydlení nikoliv stabilizované území pro drobnou výrobu a služby

Výkres zákl. členění.

- doporučuji vyznačit hranice ploch nikoliv celé plochy barevně, viz vyhláška. Např. u překryvu dvou funkcí např. vyznačení územní studie a plochy přestavby je ploch a nepřehledná
- Vzhledem ke změně znění prováděcí vyhlášky je možné řešit i změny v krajině v tomto výkresu (pokud jsou uvažována...)
- vyznačení vrstevnic považuji za zbytečné a snižující přehlednost výkresů, požaduji odstranit se všech výkresů výřezové části, na úrovni územního plánu nemají opodstatnění. (Možná v odůvodnění řešení, ale tam by koor. výkres zanesen údaji...).

Hlavní výkres, urbanistická koncepce.

- Doporučuji v dokumentaci řešit pouze jeden hlavní výkres. Hlavní výkres infrastruktury a zeleně je nadbytečný pro území tohoto rozsahu
- v hlavním výkresu nebudou znázorněny limity území, např. viz legenda: vedení elektřiny, apod., patří pouze do koor. výkresu

- z výkresu budou vyjmuty označení pro zastávka autobusu, apod., které jsou mimo porobnost územního plánu
- bude prověřeno vyznačení a i regulativ název: rychlostní komunikace, mimoúrovňová křižovatka-příliš podrobné, čerpací stanice pohonných hmot- příliš podrobný název, plocha parkování- ve výrokové části napsáno, že územní plán nenavrhuje nové plochy parkování,...
- mimoúrovňová křižovatka, doplnění rychlostní silnice R6, koridor pro umístění stavby D009 ze Zásad územního rozvoje Stř. kraje bude v dokumentaci upravena v souladu se zněním Zásad a to koridor nikoliv funkční plocha, bude upraven i textová část, viz metodika MMR.
- samostatně členěné hlavní výkresy obsahují např. limity území či i jiné vyznačené plochy nad rámec řešených koncepcí, aj...doporučuji i z toho důvodu pouze jeden hlavní výkres, jelikož jednotlivé „koncepce“ jsou dány funkčními plochami dostatečně...

Výkres veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO).

- Ve výkresu vyznačit pouze VPS, VPO, asanace
- Plocha pro mimoúrovňovou křižovatku bude vyznačena plochou stejně jako ostatní funkční plochy či koridory, bez vyznačení návrhů tras komunikaci
- Na výkresu bude naznačeno řešení pouze v k.ú. Žehrovice, nebudou řešena ostatní katastrální území. Platí pro všechny výkresy.
- V územním plánu bude předpracována problematika veřejně prospěšných staveb a to: 1-mimoúrovňová křižovatka vyplývající ze ZÚR bude nadále vedena jako koridor, viz ZÚR, tzn. v dokumentaci textové bude doplněno, že VPS je se jedná o stavbu XY včetně vedlejších staveb,... a bude doplněno řešení koridoru v textu a v grafice v souladu s metodikou Ministerstva pro místní rozvoj ČR, tzn. vyvlastňuje se pro stavbu nikoliv koridor, uvést podmínky využití v textu, jejich vzájemný vztah, aj .
- 2- v dokumentaci je zakreslen ve výkresu VPS koridor dopravní a technické infrastruktury, jinde v textu a grafice není podrobnější vysvětlení, co to obnáší pro řešení..., pořizovatel doporučuje vyřešit problematiku funkční plochou či textově v rámci regulativu funkčních ploch. Pokud nikoliv, tak je nutné vyřešit „koridor“ v textu a v grafice v souladu s metodikou Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

S tím souvisí i rozpor funkční plocha místní komunikace x koridor v hlavním výkresu a ve výkresu veřejné infrastruktury, rozpor mezi výkresy , např. pozemek 632/45 v k.ú. Kamenné Žehrovice. Navíc tento koridor je v textové části řešen jako funkční plocha což je nesprávné řešení.

3-S vyznačenými koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu souvisí jejich vyznačení pro předkup. Pokud se jedná o koridor nelze ochranu řešit formou předkupního práva, ale případně pouze možným návrhem na vyvlastnění (v koridoru nejsme schopni vyjmenovat všechny pozemky, kterých se VPS týká a to i vzhledem k tomu, že s hlavní stavbou souvisí i stavby vedlejší, které se ale v dokumentaci neprezentují, neznáme jejich umístění a není možné je ve výkresu pojmut hranicí...). V případě, že se chce uplatnit předkupní právo je nutné pozemky přesně identifikovat parcelním číslem. V tabulce, která prezentuje návrh pozemků na předkup ve stávajícím územním plánu jsou vyznačeny pro možný předkup pozemky (a to i v KN), ale pozemky nejsou „koridorem dotčeny“ např. parcela 247/15, 247/23, 247/44,.. v k.ú. Kamenné Žehrovice. Tabulka chybně uvádí údaj „ parcelní čísla dotčených pozemků“ a pozemků na které se uplatňuje předkupní právo, dostatečné je pouze uvedení pozemků pro předkup. Pokud VPS4 nemá navržen v tabulce žádné pozemky na předkup, tak neuvádět vůbec.....

Textová část

- projektant aktualizuje touto změnou územního plánu celou textovou část
- projektant kompletně upraví v textové části kapitoly týkající se technické infrastruktury, tzn. bude popsána stávající koncepce a návrh koncepce řešení odkanalizování, zásobování vodou, řešení dešťových vod, kapitolu odtokové poměry (?), budou odstraněny údaje mimo možnou podrobnost územního plánu, ... Projektant dořeší návrhy koncepce technické infrastruktury,

např. zda je koncepce odkanalizování do veřejné ČOV, zda je možný jiný způsob řešení kanalizace, údaje o likvidaci dešťových vod, přednostní zasakování, koncepce řešení zásobování vodou je navržena jako centrální nebo je možné individuální řešení (viz. *vyjádření VKM a.s. pro sousední obce týkající se omezené kapacity zdrojů a nemožnosti v současné době garantovat napojení nebo připojení celé plánované výstavby*). Řešení bude zpracováno v souladu s řešením, které vyhláška 501/2006 Sb.- zasakování, § 6 vyhl. 268/2009 Sb., § 5 odst. 3 zák. 254/2001 Sb.-odkanalizování. Požadavky na úpravu budou projektantovi upřesněny pořizovatelem.

-V textové části budou uvedeny podmínky pro umístění stavby v dopravním koridoru týkajícího se D6 (co má prioritu při rozhodování v území, viz metodika MMR), kapitola bude doplněna do koncepce dopravy, bude vhodněji popsáno i v kapitole veřejně prospěšných staveb

-Pořizovatel doporučuje ve dokumentaci odstranit koridor dopravní a technické infrastruktury, koridor je zakreslen pouze v dílčím hlavním výkresu, bez uvedení podmínek pro rozhodování v textu, je chybně řešen i v popisu VPS, doporučuji řešit jiným způsobem

-„pojmy“ v dokumentaci umístit do výrokové části a to vzhledem k tomu, že úplné znění po změnách neobsahuje odůvodnění (jehož součástí vysvětlení pojmů v úp bývá)

- minimální rozsah pozemku pro „dvojdom“ bude vymezen pro jeden rodinný dům nikoliv pro dva rodinné domy ve formě dvojdomu a to vzhledem k tomu, že každý RD má samostatný stavební pozemek

- projektant upraví v textové části kapitoly plochy dopravy v klidu, vymezení počtu parkovacích stání či způsob realizace parkovacích stání je mimo možnou podrobnost územního plánu, toto je možné řešit až v konkrétních řízeních u konkrétních záměrů. Doporučuji nahradit pojmem že každý záměr v území musí zajistit dostatečné kapacity pro parkování odpovídající záměru (jiný požadavek u RD, občanské vybavenosti,..). Současně odstranit požadavek, aby odstavná stání byla součástí řešení územních studií. Tuto podrobnost není nutné řešit v územní studii jako v územně plánovacím podkladu

- projektant odstraní nedostatky v textu jednotlivých regulativů ploch. Požadavky na úpravu budou projektantovi upřesněny pořizovatelem

- upravit územní plán a to podle stávajícího stavu území, na části lesního pozemku č. 1059/1 v k.ú. Kamenné Žehrovice je umístěna stávající komunikace (ul. Kladenská) a podle zpracované projektové dokumentace obce se uvažuje se stavebními úpravami v území.

- požadavek na dodržení dostatečného veř. prostranství pro umístění komunikace je stanoven v textu pouze pro zastavitelné plochy nikoliv pro stabilizované plochy, problém vznikl např., u pozemku 632/45 v k.ú. Kamenné Žehrovice

-upravit výrokovou textovou část str. 12, kapitola místní komunikace, poslední odstavec není logický, nutné upravit, §22 vyh.501/2006 Sb. je vztažen k parametrům veřejného prostranství nikoliv k parametrům místní komunikace, dále uvedené rozměry neodpovídají uvedené vyhlášce, dále §22 vyhlášky není příslušný pro územní plán, výše uvedené ustanovení svojí podrobností přísluší k územnímu rozhodnutí či reg. plánu, územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem do RP či územního rozhodnutí – §43 odst.3 stavebního zákona.

Koordinační výkres.

-jako limit území je uvedeno letiště Velké Dobrá, název letiště je odlišný, prosím upravit

- zpracovat ochranná pásma Letiště Ruzyně

- z výkresu odstranit z textu nepodstatné limity nezobrazitelné v územním plánu, různá ochranná pásma...

Další požadavky vyplývající např. z projednání s dotčenými orgány a veřejností:

projektant zpracuje do návrhu změny úz. plánu požadavky v souladu s dokumentem

„Vyhodnocení požadavků z projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Kamenné Žehrovice (2017-2023), včetně zadání změny územního plánu, stanovisek krajského úřadu, připomínek (§ 47 odst.2 a odst.3) zákona č.183/2006 Sb., posouzeno určenou zastupitelkou, *finální 6/2023*“, které je nedílnou součástí této zprávy.

-ostatní požadavky na změnu úz. plánu jsou součástí z příslušných bodů této zprávy o uplatňování územního plánu (např. požadavky vyplývající ze ZÚR, z novely stavebního zákona,...).

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.

Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny planého územního plánu nebude těmito změnami měněna.

Projektantem bude prověřena a doplněna urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny pouze v rozsahu požadavků na změny (*výše uvedené konkrétní požadavky*), např. nároky vyplývající z limitu aktivní záplavová zóna.

Projektant prověří aktuálnost návrhů řešení koncepce technické infrastruktury.

Zda je podle koncepce odkanalizování splaškových vod možné pouze do veřejné ČOV nebo zda je koncepčně možný i jiný způsob řešení splaškové kanalizace a to tak, aby se na úrovni územního plánu umožnilo řešení možné pro následná řízení §5 odst 3 zák. 254/2001 Sb. vodní zákon a §6 odst.3 vyh. 268/2009 Sb.

Údaje o likvidaci dešťových vod, přednostní zasakování, aj. budou na úrovni koncepce doplněny do územního plánu to tak, aby se na úrovni územního plánu umožnilo řešení možné pro následná řízení §5 odst. 3 zák. 254/2001 Sb. vodní zákon a §6 odst.3 vyh. 268/2009 Sb.

Pro další rozvoj využití území je důležité konstatování provozovatele vodovodu Středočeských vodáren a.s. a vlastníka vodních přírodních řadů Vodárna Kladno Mělník, že kapacita zdrojů a technické možnosti pro zásobení z nadregionální soustavy KSKM pitnou vodou jsou omezeny a nelze v současné době garantovat napojení nebo připojení celé plánované výstavby. Např. zda koncepce řešení zásobování vodou je navržena jako centrální nebo je možné řešit pomocí individuální řešení, nutné doplnit a odůvodnit návrh koncepcí.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

V území není vymezena žádná plocha pro územní rezervu.

Bez požadavků v těchto změnách územního plánu na vymezení dalších ploch územní rezervy.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Z návrhu VPS, VPO (tabulka výroková část) odstranit přebytečný údaj, kdo má právo vyvlastnit.

Vymezený předkup v textové části- odstranit z návrhu na předkupu „koridory“, nelze řešit tímto způsobem... Nevíme, na jakých konkrétních pozemcích bude stavba v dotčeném koridoru následně realizována (tzn., není možné dotčené pozemky vyspecifikovat).

Projektant prověří aktuálnost vymezených veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, v případě potřeby vymezí nová veřejně prospěšných stavby, opatření pro vyvlastnění či předkupní právo či asanace.

Projektant současně prověří správnost údajů v platném územním plánu, případně upraví.

V případě návrhu na předkupní právo je u všech pozemků navržených pro možné předkupní právo třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb či veřejných prostranství. Projektant zapracuje do dokumentace údaje v souladu se zákonným ustanovením vyhl. 500/2006 Sb., příloha č.7, čl. I bod 1.h), dále údaje dle §8 zák. č. 256/2013 Sb. katastrální zákon a údaje dle §101 odst.1 stavebního zákona.

Nově navržená veř. prospěšná opatření (veřejně prospěšné stavby, asanace) budou zakresleny ve výkresové části územního plánu, budou označeny identifikovatelným a nezaměnitelným způsobem a popsány v textové části změn územního plánu. Návrh ploch pro VPS, VPO,

asanace bude projektantem řádně odůvodněn. Návrh těchto ploch bude zkontrolován s pořizovatelem změn.

Požadavky uvést v členění na ty, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a ty, pro něž lze uplatnit předkupní právo- viz body vyhlášky 500/2006 Sb.

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Regulační plán.

Bez požadavků na vymezení dalších ploch a koridorů u kterých by bylo uloženo prověření ploch regulačním plánem.

V předmětném území je v územním plánu podmínka nutnosti pořízení regulačního plánu pro plochu označenou SX/1, podmínka byla splněna a 15.7.2016 byl vydán regulační plán Kamenné Žehrovice, lokalita důl Wannieck 2016 . Celý regulační plán pozbyl platnost v souladu s § 71 odst.2 a §71 odst.6 stavebního zákona (uplynutím doby platnosti) dne 3.8.2022 uplynutím doby platnosti, usnesení pořizovatele OAÚR/1422/21. Obec požaduje podmínku na zpracování regulačního plánu v tomto území zachovat.

Zadání regulačního plánu je součástí vydaného územního plánu- zadání bude upraveno, budou odstraněny formální nesprávnosti v textu, případně vzhledem ke změnám ve stavebním zákoně a změnám v území.

Pořizovatel požaduje, vzhledem k tomu, že zadání RP je podle prováděcí vyhlášky součástí textové části územního plánu, tak aby zadání RP bylo součástí dokumentace úplného znění po změně územního plánu. Pořizovatel doporučuje, aby územní plán zachoval možnost , že regulační plán může být zpracován i na žádost.

Územní studie.

Bez požadavků na vymezení nových ploch a koridorů v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

V územním plánu jsou vymezena rozvojová území BV1, BI/1, BI2, BI/5, BI/6, SV2, SV/3, SV4 jako plochy, u kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v dotčeném území.

Pro všechny výše uvedené plochy, kromě plochy SV/2, jsou územní studie již zaevidovány.

V územním plánu je stanovena lhůta pro zpracování územních studií a vložení dat do evidence územně plán. činnosti do 10 let od vydání úz. plánu, tzn. k datu 15.5. 2023. Tzn. podmínka nutnosti pořízení územní studie v ploše SV2 uplynutím lhůty pozbyde platnosti. Marným uplynutím lhůty pro pořízení studie tato podmínka zaniká a v předmětné ploše se postupuje, jako by územní studie nebyla požadována.

Projektant prověří aktuálnost požadavků na zpracování územních studií, tzn. v území, které je již zastavěno je možné podmínku na pořízení územní studie v územním plánu zrušit.

Pozn.: Pro plochu BI jsou v evidenci územně plánovací činnosti zaevidovány 3 studie:

- 1-územní studie-plochy BI/1 a BI/2 I etapa, rok 3/2014, projektant Ing. Zeman, studii nemá MMK k dispozici a podle § 30 odst.6 stavebního zákona by již měla být studie Krajským úřadem Stř. kraje vypuštěna z evidence územně plánovacích podkladů.
- 2-územní studie -plocha BI/1-II etapa, rok 2016, projektant Ing. arch. Ščudla,
- 3- územní studie Kamenné Žehrovice-BI/1 a BI/2, zpracovatel GP atelier s.r.o.

Projektant prověří celou kapitolu a problematiku územních studií a upraví dokumentaci.

Dohoda o parcelaci.

Bez požadavků na další vymezení ploch a koridorů v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změn územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Změna územního plánu (rozsah, obsah, počet dokumentací,) bude odpovídat požadavkům zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a příslušným prováděcím vyhláškám.

Změna územního plánu bude zpracována k vydání v rozsahu měněných částí- § 55 odst.6 stavebního zákona.

Grafická výroková část bude obsahovat:

- graficky vyznačit na samostatném výkresu jen, to co se mění.
- bude zpracováno v členění na výkresy, které jsou obsaženy ve výrokové části územního plánu
- mapovým podkladem výrokové části změny je čistý mapový list

Grafická část odůvodnění bude obsahovat:

- koordinační výkres- s využitím původního (potlačeného) koordinačního výkresu zakreslit změny zvýrazněným způsobem,
- výkres širších vztahů, pokud je vliv měněných částí na sousední území
- výkres záborů zemědělského půdního fondu v rozsahu měněných ploch

Textová část- pro textovou část bude podkladem poslední právní stav výrokové části

-textová část bude zpracována tak, že jednotlivé změny textu budou popsány stejnou formou zvýrazněného doplnění, jako se píše např. změna zákona

Počty vyhotovení návrhu změny územního plánu bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve 2 paré a na datových nosičích v digitálním rastrovém výstupu(pdf). V případě opakovaného projednání návrhu změny bude odevzdáno ve 2 paré a na datových nosičích v digitálním rastrovém výstupu (pdf).

Dokumentace upravená do jednotného standardu bude k dispozici již k veřejnému projednání této změny územního plánu.

Dokumentace změny bude odevzdán obci ve 4 paré a na datovém nosiči v digitálním rastrovém výstupu (pdf).

Současně bude změna územního plánu a úplné znění územního plánu odevzdáno v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

Součástí obsahu této zakázky je zpracování dokumentace právního stavu po vydání této změny územního plánu § 55 odst. 5 stavebního zákona.

Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.

V rámci zprávy o uplatňování územního plánu Kamenné Žehrovice za minulé období se neuplatňují žádné požadavky na zpracování variant řešení změn územ. plánu.

Další požadavky vyplývající např. z projednání s dotčenými orgány a veřejností:
bude doplněno po projednání

h) Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Bez požadavků.

Podklady pro zpracování zprávy:

- Platný Územní plán Kamenné Žehrovice

- Zásady územního rozvoje Stř. kraje, po aktualizaci č.6
- Politika územního rozvoje, po aktualizaci č.5
- Územně anal. podklady 2020
- Doplnující průzkumy- pořizovatel
- Územní studie krajiny (2018).

Projektantovi změny úp budou pořizovatel předány tyto podklady: územní studie krajiny obce s rozšířenou působností, , územně analytické podklady 2020, údaje o území.

Pořizovatel a předkladatel zprávy: Magistrát města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města ve spolupráci s určenou zastupitelkou.

Schváleno ZO Kamenné Žehrovice dne 19.6.2023.

Magistrát města Kladna
oddělení architektury,
územního plánování a rozvoje města
nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno