

Část odůvodnění zpracovaného pořizovatelem k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice (anonymizované).

Postup při pořízení změny územního plánu:

Pořizovatelem změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice je Magistrát města Kladna, konkrétně oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města a to jako pořizovatel příslušný podle § 6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále „stavební zákon“).

Požadavek na pořízení změny vyplynul ze Zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období 2017-2023. Zadání změny č.3 územního plánu je součástí schválené zprávy o uplatňování územního plánu, založeno ve spisu. Pokyny pro zpracování návrhu této změny nahrazují zadání změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice. Zpráva a tím i zadání změny bylo Zastupitelstvem obce Kamenné Žehrovice schváleno 19.6.2022.

Změna č.3 územního plánu nevyžaduje zpracování variant řešení. Vzhledem k výše uvedenému a rozsahu požadavků na změnu v území pořizovatel navrhl využít zkrácený postup pořízení změny č.3 územního plánu a Zastupitelstvo obce Kamenné Žehrovice tento způsob pořízení schválilo.

Projektantkou změny č.3 územního plánu byla vybrána Ing. arch. Dana Pokojová, autorizovaná architektka, která je oprávněnou osobou dle ustanovení §158 odst.1 stavebního zákona, autorizace České komory architektů č.734.

Určenou zastupitelkou pro spolupráci na změně územního plánu byla pro volební období 2022-2026 navržena místostarostka obce paní Černá.

Projektantka doplňující průzkumy a rozborů nezpracovala a to vzhledem k jednoznačnému rozsahu změny a vzhledem ke znalosti území. Podkladem pro zpracování návrhu změny územního plánu byl především Územní plán Kamenné Žehrovice, územní plány okolních obcí, územně analytické podklady pro obec s rozšířenou působností Kladno (aktualizace rok 2020), nadřazená územně plánovací dokumentace, aj.

Z projednání Zprávy o upl. územního plánu (zadání změny č.3) s příslušnými orgány nevrátil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle zákona č.100/2001 Sb. na základě ust. § 10i odst. 2 zákona ve svém stanovisku č.j 11165/2023/KUSK ze 7.2.2023 nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.3 územního plánu Kamenné Žehrovice na životní prostředí (tzv. SEA).

Příslušný úřad, tj. Krajský úřad Středočeského kraje konstatuje ve svém stanovisku č.j.012782/2023/KUSK ze 25.1.2023, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Současně dokumentace územního plánu byla upravena v souladu s §20a stavebního zákona a příslušné vyhl. č.500/2006 Sb. a č.501/2006 Sb., tzn. územní plán byl převeden do jednotného standardu, jedná se o úpravu dokumentace podle aktuálních požadavků zákona č.183/2006 Sb.

Zpracovaná dokumentace návrhu změny územního plánu byla projektantkou odevzdána 10/2023 v předepsaném tvaru. U dokumentace návrhu změny nemohl být v této fázi zkontrolován soulad změny územního plánu s požadavky jednotného standardu kontrolním nástrojem a to vzhledem k tomu, že k tomuto datu nebyl ještě dostupný (garant Ministerstvo pro místní rozvoj ČR). Protokol bude k vydání změny č.3 součástí odůvodnění a zároveň

pořizovatel v odůvodnění ÚP uvede i text z potvrzení průběžné kontroly topologie a základních náležitostí dat.

Řízení o vydání změny.

Veřejné projednání návrhu změny č.3 územního plánu proběhlo dne 3.1.2024 v 15:30 v obci Kamenné Žehrovice.

Návrh změny č.3 územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 odst.1, 55b zák. č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 25 správního řádu byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Kladna a na úřední desce Obecního úřadu obce Kamenné Žehrovice (§25 odst.3 správního řádu). Vzhledem k rozsahu návrhu změny územního plánu nebylo účelné vyvěsit na úřední desce celý obsah návrhu (vyvěšeno pouze jako oznámení) a proto byly kompletní požadované doklady vyvěšeny na úřední desce umožňující dálkový přístup a to Magistrátu města Kladna a Obecního úřadu Kamenné Žehrovice.

Dotčené orgány, sousední obce a oprávnění investoři byli seznámeni s návrhem změny územního plánu jednotlivě.

Výklad při veřejném projednání provedla projektantka změny územního plánu Ing.arch. Dana Pokojová v souladu s požadavkem § 22 odst.4 stavebního zákona.

O průběhu veřejného jednání provedl pořizovatel záznam, který je součástí správního spisu. Veřejného projednání se nezúčastnil zástupce žádného z dotčených orgánů.

V zákonném termínu byla vydána stanoviska dotčených orgánů k předloženému řešení, došla podání jsou založena ve správním spisu.

Krajský úřad Středočeského kraje jako nadřízený orgán posoudil podle ustanovení §55b odst.4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a zkonstatoval ve svém stanovisku č.j. 005148/2024/KUSK ze dne 10.1.2024, že shledal nedostatky, které je nutné odstranit. Na základě nové žádosti a doplnění pořizovatelem bylo vydáno nové stanovisko 025929/2024/KUSK ze dne 19.2.2024, kde krajský úřad zkonstatoval odstranění nedostatků v dokumentaci a konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Pořizovatelka vyhodnotila výsledky veřejného projednání na základě dostupných podkladů a souladu požadavků s Politikou územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje ČR, údajů o území, aj (založeno ve spisu) a předložila vyhodnocení z veřejného projednání určené zastupitelce k posouzení v souladu s §53 odst.1 stavebního zákona. Posouzení je založeno ve správním spisu.

Dotčené orgány byly v souladu s § 53 odst.1 stavebního zákona vyzvány k vydání stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách podaných v rámci veřejného projednání návrhu změny č.3 územního plánu. Byly osloveny pouze dotčené orgány, jejichž působnosti ochrany veřejných zájmů, by se problematika námitek či podaných připomínek mohla dotýkat, viz správní spis. Stanoviska dotčených orgánů podle §53 odst.1 jsou založena ve spisu, s výsledkem: bez požadavků na úpravu rozhodnutí o námitkách. Podle výše uvedeného ustanovení platí, že pokud dotčený orgán či krajský úřad stanovisko neuplatnil, tak s předloženými návrhy rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek souhlasí.

Pořizovatelka posoudila navrhovanou úpravu návrhu územního plánu jako podstatnou (po veřejném projednání) a vycházela zejména ze skutečnosti, že k takové změně po úpravě návrhu změny územního plánu by mohly být uplatněny nové námitky vlastníků nemovitostí dotčených touto úpravou či nová stanoviska dotčených orgánů hájících veřejný zájem. Vzhledem k tomu, aby nebyla krácena práva ostatních účastníků řízení o vydání změny územního plánu bylo nutné upravený návrh změny územního plánu znovu projednat v souladu s požadavky § 53 odst.2 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že pořizovatel vyhodnotil, že na základě výsledků veřejného projednání dojde k podstatné úpravě návrhu

změny územního plánu, vyžádal si stanovisko podle § 53 odst.2 stavebního zákona, tj. stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle §45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný dotčený orgán vyloučil významný vliv předloženého upraveného návrhu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Současně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu změny územního plánu na životní prostředí, č.j. 063190/KUSK ze 13.6.2024.

Projektantka následně upravila na základě předaných pokynů dokumentaci návrhu změny územního plánu k opakovanému veřejnému projednání. Upravený návrh se v rozsahu těchto úprav projedná v rámci opakovaného veřejného projednání (viz § 53 odst.2, § 52 stavebního zákona). Opakované veřejné projednání spojené s odborným výkladem se bude konat dne 6.11.2024 v 15:30 v budově Obecního úřadu v Kamenných Žehrovicích. Opakované veřejné projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou.

Návrh změny územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 odst.1 stavebního zákona a v souladu s § 25 správního řádu. Dotčené orgány, dotčená obec, krajský úřad, sousední obce a oprávnění investoři byli přizváni jednotlivě v souladu s požadavkem § 52 odst.1 stavebního zákona. Vzhledem k rozsahu návrhu územního plánu nebylo účelné vyvěsit na úřední desce celý obsah návrhu (vyvěšeno pouze jako oznámení-§172 odst.2 správního řádu) a proto byly kompletní požadované doklady vyvěšeny na úřední desce umožňující dálkový přístup Obecního úřadu obce Kamenné Žehrovice a Magistrátu města Kladna.

Pořizovatel územního plánu zajistil možnost seznámit veřejnost s návrhem změny územního plánu. Kompletní dokumentace návrhu změny územního plánu k nahlédnutí na Obecním úřadu v Kamenných Žehrovicích a na Magistrátu města Kladna.

Při opakovaném veřejném projednání nelze uplatňovat stanoviska, připomínky a námítky k částem řešení, které nebyly od původního veřejného projednání měněny.

Odůvodnění bude po projednání doplněno...

b) Přezkoumání souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.3 územního plánu.

c) Přezkoumání souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.3 územního plánu.

d) Přezkoumání souladu 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 ke stavebnímu zákonu byly při zpracování a pořízení změny respektovány. Vlastní dokumentace změny územního plánu, tzn. textová i grafická část formálně odpovídá požadavkům výše uvedeného zákona a prováděcích vyhlášek.

Změna územního plánu byla pořízena podle zákona č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a podle vyhlášky č.500/2006 Sb. a vyhl. 501/2006 Sb. a to vzhledem k níže uvedenému.

Pořizování změny územního plánu v přechodném období nového stavebního zákona:

Dne 1. 1. 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ustanovení § 334a tohoto zákona se v tzv. přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, postupuje ve věcech týkajících se územního plánování podle dosavadních

právních předpisů, s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby. Dosavadními právními předpisy se rozumí zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a jeho prováděcí předpisy, ve znění účinném k 31. 12. 2023, ale také ta ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., která k 31. 12. 2023 již účinná byla.

Následně byla změna územního pořizována podle přechodných ustanovení zák.

č. 283/2021 Sb. stavební zákon. Konkrétně:

§323(1) Činnosti při pořizování územně plánovací dokumentace ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

§323(9) Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.

Pořizovatel vyhodnotil, že před nabytím účinnosti zákona č.283/2006 Sb k 1.7.2024 bylo realizováno veřejné projednání změny č.3 územního plánu. Dokumentace odpovídá požadavkům na standardizaci podle §20a stavebního zákona a příslušné vyhl. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., tzn. změna je zpracována ve standardu podle výše uvedeného, ale nebyla nutně upravovat podle požadavků vyhl. 157/2024 Sb.

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

Návrh změny územního plánu je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

V průběhu pořizování tohoto návrhu změny územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory mezi stanovisky dotčených orgánů, příp. pořizovatelem postupem podle

§ 136 odst.6 zák. č. 500/2004 Sb. správní řád.

Stanoviska dotčených orgánů vydaná podle § 55b), §52, §53 zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu k návrhu změny územního plánu, tzn. pouze požadavky podložené zmocněním zákonného předpisu a v podrobnosti územního plánu, byly respektovány. Podrobné vyhodnocení z projednání je obsaženo v dokumentu „Vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice, finální 5/2024. Pokyny pro úpravu dokumentace změny č.3 úp k opakovanému projednání návrhu změny“.

f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí .

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo příslušným orgánem v rámci zpracování změny územního plánu požadováno a nebylo tudíž zpracováno.

g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo v rámci zpracování změny č.3 územního plánu požadováno a zpracováno. Uvedené stanovisko dotčeného orgánu nebylo tedy vydáno.

h) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení změny územního plánu provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

ch) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch.

Problematiku řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.3 Územního plánu Kamenné Žehrovice.

i) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.3 územního plánu

j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání územního plánu.

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.3 územního plánu.

k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.3 územního plánu.

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

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.3 územního plánu.

m) Návrh rozhodnutí o námitkách k návrhu územního plánu.

Námítky podané v rámci veřejného projednání změny č.3. Územního plánu Kamenné Žehrovice.

1-Námítka č.j. SMKL/2627/2024/OAUR ze dne 30.12.2024, [REDACTED]

1.část.

Znění námítky: Věc: námítky vlastníka pozemku dotčených návrhem řešení změny č, 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice. Vlastník dotčených pozemků: [REDACTED]

[REDACTED] je mimo jiné vlastníkem pozemků, dotčených navrhovanou změnou č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice, a to pozemků parc. č. 632/5, 632/58, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice, a dále spoluvlastníkem pozemků parc. č. 632/1 a 632/45, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice.

Vlastník dotčených pozemků vznáší proti návrhu změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice tyto námítky: Navrhované změny požadují, aby pro plochy Z.4, Z.6 byla zpracována územní studie, přestože pro plochy B1/1 a B1/2 již existuje řádně zaregistrovaná územní studie z roku 2019, která je řádná, tedy, která prošla řádným schvalovacím procesem, jej doposud platná a není potřeba na ní cokoli měnit.

Požadavek na zpracování další územní studie pro plochy Z.4, Z.6 v rozsahu ploch BI/1 a BI/2 je tak zcela nadbytečný a z pohledu objednatele stávající územní studie rovněž šikanózní, když případné nové zpracovávání územní studie pro dané plochy, by znamenalo pro vlastníky pozemků, které se na těchto plochách nacházejí, vynaložení dalších finančních nákladů, které jsou však zcela zbytečné, nehledě na to, že opětovné zpracovávání územní studie pro dané plochy, by zcela neodůvodněně zatížilo vlastníky těchto pozemků, pokud jde o jejich využití v čase, kdy využití dotčených pozemku by bylo podmíněno zpracováním nové územní studie, předpokládající další neopodstatněné časové prodlevy a finanční náklady. Samotný požadavek na zpracování územní studie pro plochy Z.4, Z.6 v rozsahu ploch BI/1 a BI/2 rovněž není nijak odůvodněn, a navíc je v rozporu s již existující územní studií tak, jak je uvedeno shora.

Návrh: je navrhováno, aby v odůvodnění návrhu změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice bylo jasně konstatováno, že pro plochy BI/1 a BI/2 se nepožaduje zpracování územní studie, a to z důvodu, že pro tyto plochy ÚS 7 již byla zpracována a registrována jako Územní studie Kamenné Žehrovice - BI/1 a BI/2 EÚPČ-evidence územně plánovací činnosti (uur.cz).

Návrh rozhodnutí o námitce: bude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námitce bude vyhověno a to z důvodu, že územní studie pro dotčené území je již zpracována a evidována v evidenci územně plánovací činnosti jako územně plánovací podklad

pro dané území. Tzn. podmínka stanovená územním plánem je splněna a podle tohoto územně plánovacího podkladu lze v území rozhodovat. V textové části bude upravena kapitola územních studií, kde bude konstatováno, že územní studie je pro území zpracována a zaevidována v evidenci územně plánovacích podkladů, bez uvedení nároků a podmínek na zpracování územní studie (další studie nebo stávající...).

2.část.

Znění námítky: Stávající územní plán shodně s navrhovanou změnou č. 3 požaduje v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, u ploch označených jako BI (Bydlení individuální), pro charakter zástavby, podíl zastavěných a zpevněných ploch maximálně 30% v rámci stavebního pozemku u rodinných domů, což se s ohledem na současné požadavky stavební činnosti nejeví jako dostačující.

S ohledem na to, že územní plán do 30% zastavěných ploch, počítá i plochy zpevněné (jako jsou např. terasa, chodník, vjezd do garáže, parkovací stání, zahradní domek apod.), jeví se tak stávající požadavek na podíl zastavěných a zpevněných ploch jako nedostačující.

Návrh: je navrhováno, aby v rámci změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice bylo pod bodem 2. Bydlení individuální - BI, v části Charakter zástavby, uvedeno, že do podílu zastavěných ploch max. 30% v rámci stavebního pozemku u rodinných domů, se nezapočítávají plochy zpevněné.

Návrh rozhodnutí o námítce: námítce nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námítce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námítce nebude vyhověno z důvodů, že problematika prostorové regulace a to změna podílu zastavěných ploch ve funkčních plochách „bydlení individuální“ není součástí řešení změny č.3 územního plánu. Změna této regulace v návrhu změny č.3 neproběhla. Požadavek na řešení nebyl ani součástí zadání změny č.3. Změna územního plánu se v souladu s §55 odst.6 stavebního zákona zpracovává, projednává a vydává v pouze rozsahu měněných částí územního plánu. Tzn. nejedná se o námítku k projednávané problematice změnou č.3.územního plánu.

3.část.

Znění námítky: Stávající územní plán shodně s navrhovanou změnou č. 3 požaduje v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, u ploch označených jako BI (Bydlení individuální), pro strukturu zástavby, vyloučení umístění měřítkově se vymykající zástavby. Tento požadavek se s ohledem na měnící se požadavky stavební činnosti a výstavby RD v současné době již jeví jako nadbytečný. Samotné limity struktury zástavby jsou již dány počtem podlaží a podkroví, jakož i typologickým typem stavby.

Požadavek na měřítko staveb je obecně vyžadován v jakékoliv ploše z hlediska platných ustanovení stavebního zákona a na něj navazujících prováděcích předpisů, tedy není žádný důvod pro to, aby tento požadavek byl zdůrazňován právě v plochách BI, kde je struktura zástavby navíc dána typologickou formou staveb, tím, jak je definován rodinný dům.

Návrh: je navrhováno, aby v rámci změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice bylo pod bodem 2. Bydlení individuální - BI, v části Struktury zástavby, byl vypuštěn požadavek znějící „Vyloučit umístění měřítkově se vymykající zástavby“.

Návrh rozhodnutí o námítce: námítce nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námítce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námítce nebude vyhověno z důvodu, že projektantka zodpovídající za odborné řešení považuje za nutné zajistit, aby koncepce struktury zástavby byla vhodně nastavena pro venkovské území obce Kamenné Žehrovice. Vzhledem k nutnosti řešit území komplexně, považuje projektantka z urbanistického hlediska za nutné vymežit jako nepřijatelné objekty ty,

kteře by se mohly měřítkově vymykat zástavbě v území. S takto nastavenou regulací se ztotožňuje i vedení obce.

Důvodem je skutečnost, že forma zástavby ve změně č.3 je limitována výškou zástavby a maximálním možným procentem zástavby v rámci stavebního pozemku, ale v případě většího pozemku by mohla přesto v souladu s nastavenou prostorovou regulací území vzniknout také stavba vymykající se měřítku.

Úprava závazné regulace je navržena v souladu s cíly a úkoly stanovených stavebním zákonem pro územní plánování, zejména:

§18 odst.4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

§19 odst. 1 stavebního zákona - Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

-stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

-stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

4.část.

Znění námítky: Navrhovaná změna č. 3 Územního plánu v části H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro která lze uplatnit předkupní právo, navrhuje zřízení předkupního práva pro obec Kamenné Žehrovice mimo jiné ve vztahu k pozemkům parc. č. 632/1 a 632/45, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice, kdy zatížení těchto pozemků věcným právem v podobě práva předkupního obecně pozemky zatěžuje právní vadou, která tyto znehodnocuje a vlastníky těchto pozemků omezuje do dispozice s jejich nakládáním.

Na pozemcích parc. č. 632/1 a 632/45 vše v k.ú. Kamenné Žehrovice se již v současné době nachází místní komunikace, tedy tyto pozemky jsou jako komunikace využívány, kdy zajišťují přístup k pozemkům, které na ně navazují. Tato povaha pozemků, jakož i jejich využitelnost, je tedy dána a není tak potřeba jejich vlastníky zatěžovat zřízením předkupního práva ve prospěch obce, navíc za situace, kdy dané předkupní právo má být zřizováno bezúplatně.

Návrh: je navrhováno, aby v rámci změny č. 3 Územního plánu Kamenné Žehrovice v části H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro která lze uplatnit předkupní právo, byly v řádku VPD.2 vypuštěny pozemky parc. č. 632/1 a 632/45 v k.ú. Kamenné Žehrovice.

Návrh rozhodnutí o námítce: bude vyhověno částečně. Části námítky týkající se parc. č. 632/1 v k.ú. Kamenné Žehrovice nebude vyhověno. Části týkající se parc. č. 632/45 v k.ú. Kamenné Žehrovice bude vyhověno.

Rozhodnutí o námítce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto:

-této námítce týkající se parc. č. 632/1 v k.ú. Kamenné Žehrovice nebude vyhověno a to z důvodu, že pro uvedený pozemek se neprojednává změna územního plánu v rozsahu vymezení veřejně prospěšné stavby a to pro vyvlastnění, pozemek není součástí řešení změny č.3 územního plánu. Změna územního plánu se v souladu s §55 odst.6 stavebního zákona

zpracovává, projednává a vydává v pouze rozsahu měněných částí územního plánu. Tzn. nejedná se o námitku k projednávané problematice změnou č.3.územního plánu.

-této námitce týkající se parc. č. 632/45 v k.ú. Kamenné Žehrovice bude vyhověno a pozemek bude vyňat z výčtu pozemků pro veřejně prospěšnou stavbu s možností předkupního práva a to z důvodu, že dne 1. 1. 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (zatím přechodné období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, kdy platí ještě zákon 183/2006 Sb.). Podle „nového stavebního“ zákona institut předkupního práva v územním plánu zanikne, tudíž bude nutné vymezené předkupní právo v územně dokumentaci následně odstranit (tzn. i nový vklad v katastru nemovitostí). Akceptací námitky se zabrání tomu, aby obec vynaložila finanční prostředky na nový vklad do katastru nemovitostí dotčených údajů o předkupním právu a následně na základě požadavků nového stavebního zákona odstraňovat tyto veřejně prospěšné stavby pro předkupní právo z dokumentace územního plánu a tím i z údajů katastru nemovitostí (hospodárné vynakládání prostředků z veřejného rozpočtu). Změna č. 3 na tomto pozemku neměnila rozsah plochy pro tuto veřejně prospěšnou stavbu označenou VPD.2, pouze aktualizovala čísla pozemků dotčených touto veř. prospěšnou stavbou podle grafické části.

2-Námitka č.j.P23710027773 ze dne 27.12.2023, podal Vodárny Kladno-Mělník a.s., IČ 46356991, adresa: U vodojemu 3085, Kladno

Znění námitky: Kamenné Žehrovice - změna č.3 územního plánu veřejné projednání. Toto podání je vydáváno i za společnost Středočeské vodárny, a.s., proto pořizovatel vyhodnotil jako možnou námitku oprávněného investora.

Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 20. 8. 2023 na podkladu katastrální mapy.

Základní koncepce rozvoje obce se změnou č. 3 UP nemění. Lokality změny představují změny funkčního využití v zastavěném území, popř. v zastavitelných plochách. Územní plán vč. Změny č. 2 a Změny č. 3 vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení na plochách bydlení venkovské (BV), bydlení individuální (BI) a na plochách smíšených obytných venkovských (SV). Významnou lokalitu rozvoje obce tvoří plocha přestavby na území bývalého dolu Wanieck s určeným využitím pro plochy smíšené obytné - jiné (SX). Územní plán navrhuje nové plochy pro další rozvoj formou zastavitelných ploch bezprostředně navazujících na současné zastavěné území obce. Využití těchto mnohdy větších ploch je však podmíněno vypracováním „Územní studie“, s podmínkou, že uvedené plochy musejí být využívány komplexně se zajištěním veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu.

Územní studie budou vypracovány pro plochy: US.1, US.2, US.3, US.4, US.5, US.6 A US.7.

V územních studiích budou stanoveny konkrétní podmínky pro napojení na technickou infrastrukturu. Obec Kamenné Žehrovice je plně zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zásobení jez nadregionální soustavy KSKM a je napojena na vodovodní přívodní řady R a S. Horní tlakové pásmo obce je zásobeno pomocí posilovači čerpací stanice. V lokalitě býv. dolu Wanieck zajišťuje pitnou vodu areálový vodovod, který je napojen z vodovodu Kamenné Žehrovice. V obci je vybudována jednotná kanalizační síť s ukončením na čistírně odpadních vod. Část obce je řešena podtlakovou kanalizací a v části obce jsou některé nemovitosti napojeny pomocí přečerpávacích stanic.

Ke změně územního plánu se vyjadřujeme z pohledu, že společnost Středočeské vodárny a.s. je provozovatelem vodovodu, kanalizace a čistírny odpadních vod v řešeném území a vlastníkem vodovodních řadů v obci a nadregionální soustavy vodovodních přívodních řadů KSKM, kanalizace a čistírny odpadních vod je společnost Vodárna Kladno Mělník a.s.

Při využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodních řadů, které je stanoveno Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., § 23. Existence těchto zařízení představuje věčné břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat veřejně přístupné pro možnost oprav a údržby. Nově navržené

vodovodní řady je nutné v co největší míře zokruhovat. Poskytnutí orientačního zákresu polohy sítí ve formátu *.pdf, a také *.dgn. lze objednat přes portál <https://zadostLsvas.cz/Requests/reqMain.iface>, nebo na stránkách www.svas.cz v záložce „Zákazníci“ odkaz na službu - Existence sítí. Po zadání lokality Vám bude zaslán orientační zákres sítí v majetku VKM a ve správě provozovatele SVAS. Vodohospodářské zařízení v dané lokalitě je v působnosti provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu společnosti Středočeské vodárny, a.s. provoz: Provoz vodovod - středisko Kladno II: ul. U Vodojemu 3085, Kladno

Aktualizovaná digitální podoba sítí provozovaných naší společností je v souladu s ustanovením § 27 a 28 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. pravidelně zasílána na příslušné stavební úřady. Trasa potrubí je pouze orientační, musí být upřesňována vytyčením na místě. Upozorňujeme, 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. Kapacita čistírny odpadních vod v obci je téměř vyčerpána a nově navržené lokality bude možné napojit až po intenzifikaci čistírny. Zástavba na území bývalého dolu Wanieck bude řešena odkanalizováním do obce Srby po intenzifikaci čistírny v obci Srby.

Pro každý investiční záměr vymezený v územním plánu je nutné předložit Vodárnám Kladno - Mělník, a.s., útvaru technického vyjadřování, žádost s výpočtem potřeby vody a odvádění splaškových odpadních vod pro konkrétní investiční záměr, který bude posouzen dle kapacitních a technických možností a kapacitní možnost čistírny odpadních vod.

Toto vyjádření ke změně č.3 územního plánu není vyjádřením ke kapacitním a technickým možnostem pro napojení nových vodovodů nebo připojení nových odběratelů pitné vody a není příslibem pro napojení nebo připojení nových odběratelů a producentů splaškových vod. Toto stanovisko je vydáváno i za společnost Středočeské vodárny, a.s., provozovatele vodohospodářského zařízení pro veřejnou potřebu v dané lokalitě. Společnost Středočeské vodárny, a.s. se ke stavbám nevyjadřují. Od 15. 2. 2021 je vyjádření plně v kompetenci VKM a.s.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2 stavebního zákona se odůvodňuje takto: námitka podána bez faktického požadavku na úpravu návrhu změny č.3 územního plánu Kamenné Žehrovice.