

HOSTOUP



ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU Č.5 S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Záznam o účinnosti	
Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Hostouň
Datum nabytí účinnosti změny:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Martin Krátký, starosta
Otisk úředního razítka:	
Zpracovatel:	Ing. arch. J. Mejsnarová, autorizovaný architekt spolupráce Ing. arch. M. Tunková, autorizovaný architekt, Ing. D. Franke, Ph. D.
Otisk elektronického autorizačního razítka:	
Datum zpracování	8/2024

A	PODKLADY A KONZULTACE	4
B	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	4
B.1	PÚR	4
B.1.1	Metropolitní Rozvojová oblast Praha OB1.....	4
B.1.2	Republikové priority.....	4
B.2	ÚPD KRAJE – ZUR	4
C	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	4
C.1	ÚAPO Kladno	5
C.2	KONCEPCE.....	5
C.3	NEZOHLEDNĚNÉ POŽADAVKY	5
D	ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	6
D.1	NADMÍSTNÍ PROBLÉMY S VAZBOU NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ	6
	Pavlov	6
	Dobrovíz	6
	Ostatní sousední obce	6
E	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	6
E.1	OSÍDLENÍ	7
E.2	BYDLENÍ.....	8
E.3	VÝROBA.....	8
E.4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	9
E.4.1	Plochy občanského vybavení	9
E.4.2	Plochy veřejných prostranství	9
E.4.3	Doprava	9
E.4.4	Technická infrastruktura.....	9
E.5	REKREACE	10
E.6	KRAJINA- OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	10
E.6.1	Koncepce zeleně významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů 10	
E.6.2	Koncepce prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice.....	11
E.6.3	Ochrana před vodní erozí.....	11
E.6.4	Koncepce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody – ÚSES.....	11
E.6.5	Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině	11
F	VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	11
F.1	PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	11
F.2	VYMEZENÍ ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ MINISTERSTVA OBRANY V Z5.....	12
G	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	13
H	VYHODNOCENÍ SOULADU Z5 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	13
I	VYHODNOCENÍ SOULADU Z5 SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	13
J	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND.....	13
J.1	PUPFL.....	13
	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	13
J.2	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	13
	Přehled lokalit, které se vyjímají z urbanistického řešení ve změně ÚP č.5 dle BPEJ.....	14

Přehled lokalit , které se vyjímají z urbanistického řešení ve změně ÚP č.5 dle dotčených kultur v ha	14
Přehled lokalit navrhovaného záboru ve změně č.5	14
Přehled lokalit urbanistického řešení dle dotčených kultur v ha.....	14
K VYHODNOCENÍ SOULADU ZS S CÍLY A ÚKOLY ÚP, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ, NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	15
L ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚPRP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ	15
L.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚPRP NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A NATURU	15
L.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ	15
M STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	16
N SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO	22
O POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU + ZRUŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	22
P VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH DLE § 50 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	25
P.1 PŘÍPOMÍNKA ZE DNE 18.2.2022, POŘIZOVATELI DORUČENA 18.2.2022, U POŘIZOVATELE EVIDOVÁNA POD Č.J.: 266/2022 ; MYDVAARCHITEKTI	25
Vyhodnocení připomínky.....	26
P.2 PŘÍPOMÍNKA ZE DNE 10.3.2022, POŘIZOVATELI DORUČENA 11.3.2022, U POŘIZOVATELE EVIDOVÁNA POD Č.J.: 361/2022; KH REFLEX PAVLOV, S.R.O. + ING. JAN KRATOCHVÍL	27
Vyhodnocení připomínky	29
P.3 PŘÍPOMÍNKA ZE DNE 14.3.2022, POŘIZOVATELI DORUČENA 14.3.2022, U POŘIZOVATELE EVIDOVÁNA POD Č.J.: 376/2022; MELISA VANÍČKOVÁ	29
Vyhodnocení připomínky	29
P.4 PŘÍPOMÍNKA ZE DNE 23.3.2022, POŘIZOVATELI DORUČENA 25.3.2022, U POŘIZOVATELE EVIDOVÁNA POD Č.J.: 423/2022; METROPOLITNÍ KAPITULA U SV. VÍTA V PRAZE	30
Vyhodnocení připomínky	30
P.5 PŘÍPOMÍNKA ZE DNE 14.2.2022, POŘIZOVATELI DORUČENA 25.3.2022, U POŘIZOVATELE EVIDOVÁNA POD Č.J.: 425/2022; U-MEDIA S.R.O.	31
Vyhodnocení připomínky	32
P.6 PŘÍPOMÍNKA ZE DNE 24.3.2022, POŘIZOVATELI DORUČENA 1.4.2022, U POŘIZOVATELE EVIDOVÁNA POD Č.J.: 461/2022; OBEC PAVLOV	33
Vyhodnocení připomínky	37
Q VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH DLE § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA	37
R ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ.....	37
R.1 ROZHODNUTÍ O NÁMITCE METROPOLITNÍ KAPITULY U SV. VÍTA V PRAZE	37
Kopie podstatných částí textu námitky.....	37
Rozhodnutí o námitce.....	38
Odůvodnění rozhodnutí o námitce:	38
Shrnutí	40
R.2 ROZHODNUTÍ O NÁMITCE R. SLABIHOUDKOVÉ	42
Kopie podstatných částí textu námitky.....	42
Rozhodnutí o námitce.....	43
R.3 ROZHODNUTÍ O NÁMITCE JUDr. Mgr. P. ŠKVÁRY	45
Kopie podstatných částí textu námitky.....	45
Rozhodnutí o námitce.....	45
Odůvodnění rozhodnutí o námitce	46
S ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZS A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	48
T ZKRATKY	48

A PODKLADY A KONZULTACE

- I. Změna č.5 (dále Z5) je zpracována nad digitální katastrální mapou 5/2024
- II. ZUR Středočeského kraje
- III. ÚAPo ORP Kladno 2020
- IV. PÚR 8/2020, 5. aktualizace
- V. Územní studie krajiny ORP Kladno 2018
- VI. Metodický pokyn MŽP 2017 pro tvorbu ÚSES
- VII. Zápis z konzultační schůzky na OÚ 23.9.2021 za účasti vlastníka pozemků P. Klivara, představitelů obce, určeného zastupitele, pořizovatele a projektantky.
- VIII. Vodoprávní rozhodnutí – souhlas OŽP Kladno č.j. OŽP/3566/20-3
- IX. Sdělení OŽP/Tr k p.č. 600 k. ú. Hostouň o druhu pozemku, č.j. 125824/2022/KUSK

B VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

B.1 PÚR

B.1.1 METROPOLITNÍ ROZVOJOVÁ OBLAST PRAHA OB1

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy se oproti odůvodnění v ÚP nemění.

B.1.2 REPUBLIKOVÉ PRIORITY

Oproti odůvodnění v ÚP se nemění.

B.2 ÚPD KRAJE – ZUR

Oproti odůvodnění v ÚP nemění.

C VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

- I. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů byly respektovány; jedná se zejména o republikové priority
- II. Z5 bude respektovat požadavky vyplývající z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR“, schválené vládou v roce 2020
- III. Z5 je navržena s prvky regulačního plánu, kterými jsou podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb vč. urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu:
 - Podlažnost -je stanovena u bydlení s ohledem na charakter výstavby v okolí a vliv na krajinný ráz na základě podrobnějších doplňujících průzkumů.
 - Údaje o kapacitě stavby, zejména počet bj. /RD – po doplňujícím průzkumu jsou vymezeny plochy, kde je stanoven max. počet bj. v rodinném domě s ohledem na trend investorů umístit na parcelách pro 1 RD trojdům, který pro obec znamená nepřiměřené zahuštění zástavby v převažujícím venkovském prostoru, který představuje pro obec hodnotu, kterou chce chránit. Viz kpt. E.1.
 - Výška zástavby – je stanovena v plochách určených pro výrobu a sklady kde je předpoklad výstavby větších (objemnějších) staveb. Obec se nachází v pásnu s omezením výškových staveb z důvodu blízkosti letiště.
 - Určení částí pozemku, které jsou zastavitelné; v odůvodněných případech členění ploch určených pro stavbu hlavní a zahradu – stanovuje umístění zastavitelných částí

z důvodu limitu veřejného zájmu (např. existence údolní nivy, krajinného okrsku ochrany přírodních hodnot, dodržení charakteru stávající venkovské zástavby nebo ochrany zástavby na okraji polí před větrnou erozí a vlivy zemědělské rostlinné výroby).

- Zastavitelnost pozemku dalšími stavbami – stanovuje skladbu zástavby stavbou hlavní, vedlejší a drobnými stavbami doplňkovými z důvodu limitu veřejného zájmu (např. existence údolní nivy, krajinného okrsku ochrany přírodních hodnot, dodržení charakteru stávající venkovské zástavby nebo ochrany zástavby na okraji polí před větrnou erozí a vlivy zemědělské rostlinné výroby).
 - Rozloha – na základě průzkumu stanovuje rozlohu stavebního pozemku v místě obvyklém pro zachování charakteru čtvrti a také z důvodu regulace hustoty zástavby.
 - Charakter a struktura zástavby, kde ve vybraných lokalitách, stanovených na základě průzkumu, je navržená uliční fronta navazující na stávající zástavbu svým charakterem. Na základě průzkumu, navržené koncepce dopravy, zlepšení průchodnosti do krajiny a bezpečnosti chodců, jsou ve vybraných místech s tímto identifikovaným problémem části parcel zastavitelné rozdílným způsobem využití – např. vymezením plochy pro účelovou komunikaci pro chodce mimo vozovku (zejména v místech, kde šířkové parametry ulice nebo silnice nedovolují vybudovat opatření pro bezpečnost chodců).
- IV. Oproti zadání Z5 byla vymezena územní rezerva pro komunikaci. Potřeba vznikla v důsledku vyjmutí plochy pro bydlení, ve které byla komunikace navržena. Její existence je významná pro zájmové okolí s rozvojem bydlení, protože stávající struktura komunikací by byla nedostatečná.

C.1 ÚAPO Kladno

ÚAPo 2020 nemění žádné veřejné zájmy na území Hostouně oproti ÚP.

C.2 KONCEPCE

BYDLENÍ

- I. Nová zastavitelná plocha je regulována tak, aby byla zachována max. velikost zahrad v sousedství údolí Dobrovízského potoka, zároveň se vyřešilo využití území, které navazuje na bydlení v obci Dobrovíz. Ulice Nad Roklí vytváří hranici mezi průmyslovou zónou Dobrovíz a údolím, je vhodná i jako přechod do přírodního prostředí a chrání krajinný ráz na horizontu svalu údolí. Proto je navrženo pokračování ulice i na území obce Hostouň.
- II. Nová navržená obytná ulice je u silnice zakončena návrhem smíšeného území také s možností bydlení. V současné době je zde pastvina a nutností je z důvodu sociální kontroly a bezpečnosti nový areál vlastníka.
- III. Celé rozvojové území je podmíněno úzkou spoluprací s obcí Dobrovíz, na kterou území PR pravděpodobně naváže technickou infrastrukturou.

VÝROBA

- I. Z5 rozšířila plochu výroby. Plocha navazuje na areál pro výrobu plánovaný v sousedství obce Pavlov. Obslužná komunikace bude vedena ze silnice III/0067.
- II. Plochy pro výrobu na jih od zastavěného území obce byly upraveny samostatným regulativem na plochu pro sklady, kde se předpokládá nerušený provoz vytvářející bariéru mezi stávající zónou v Dobrovízi a nově stanoveným bydlením v této lokalitě. Mezi sklady a bydlením je vymezena doprovodná zeleň, která bude chránit horizont krajinného rázu údolí a funkci bydlení.

DOPRAVA

Byla řešena prostupnost krajinou a stabilizace silnic III. třídy. Podrobněji v kapitole E – komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

Je zpracovaný samostatný výkres č. 5 Koncepce uspořádání krajiny. Nově jsou do ploch ÚSES zařazeny plochy interakčních prvků.

Ochrana hodnot je již popsána v kpt. „Vyhodnocení ochrany hodnot a ochrany nezastavěného území“.

C.3 NEZOHLEDNĚNÉ POŽADAVKY

- I. Na základě konzultační schůzky dne 23.9.2021 na OÚ, byl požadavek zadání na p.č. 173/2, 3 a 174 prověřen a stanoven pro plochu bydlení v samostatných RD, viz kpt. C.2 bydlení ve výrokové části.
- II. Všechny požadavky zadání byly prověřeny a vymezeny v souladu s veřejnými zájmy.

D ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

D.1 NADMÍSTNÍ PROBLÉMY S VAZBOU NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ

PAVLOV

Obec Pavlov zpracovává nový ÚP. Navržené rozšíření plochy V2 je napojeno na krajskou silnici mimo Pavlov. Technická infrastruktura naváže na již stávající areál.

DOBROVÍZ

Napojení na místní komunikaci a technickou infrastrukturu v obci Dobrovíz Nad Roklí je logické pokračování využití území obcí Dobrovíz.



Schéma ÚP Dobrovíz a Hostouň s návrhem zástavby v Hostouni v pokračování ulice Nad Roklí.

OSTATNÍ SOUSEDNÍ OBCE

Nejsou známy žádné nové nadmístní zájmy na hranici obcí.

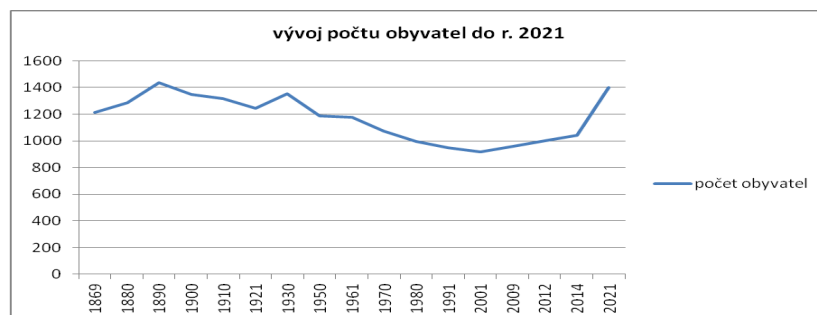
E KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

E.1 OSÍDLENÍ

VÝVOJ POČTU OBYVATEL - DEMOGRAFICKÁ PROGNÓZA

Vývoj počtu obyvatel:

počet obyvatel	rok sčítání
1215	1869
1286	1880
1437	1890
1350	1900
1317	1910
1243	1921
1352	1930
1185	1950
1177	1961
1072	1970
994	1980
948	1991
918	2001
959	2009
1002	2012
1040	2014
1400	2021



Vzhledem ke zlepšující se technické infrastruktuře a dalšímu dělení cenzových domácností do samostatných bytů lze předpokládat na **10 let přírůstek cca 100 obyvatel**, tj. cca 33 bytových jednotek. Se zohledněním těchto výpočtů, se obec rozhodla omezit nové rozvojové plochy tak, aby v 1 RD bylo možné realizovat 1 bj. a čelit tak obcházení investorů regulací tím, že místo 1 RD se staví dvojdom nebo trojdom. Je tím regulována hustota bydlení v lochách bydlení.

B8 omezena kapacita rodinného domu na max. 1 bytovou jednotku. Omezení kapacity RD se vztahuje na zastavitelné plochy bydlení B5, B6, B7.

Požadavek na omezení počtu bytů v RD vyplynul ze Zprávy o uplatňování územního plánu Hostouň. Na str. 12 zprávy je ve shrnutí mj. uveden jednoznačný zájem obce zmírnit dosavadní tempo růstu, kdy za posledních 15 let vzrostl počet obyvatel o 50% z 902 na 1359 obyvatel. Jedná se o jeden z nevyšších indexů růstu v regionu kolem Prahy. ÚZEMNÍ PLÁN HOSTOŮŇ, který byl vydán usnesením zastupitelstva obce č. 8/1/2017, nabyl účinnosti 8.2.2017. V Odůvodnění ÚP, textové části 1. díl/2 (str. 15/48) je uvedeno:

Přírůstek obyvatel za 10 let činil cca 80 obyvatel. Vzhledem k zlepšující se technické infrastruktuře a dalšímu dělení cenových domácností do samostatných bytů lze předpokládat na **10 let přírůstek cca 100 obyvatel**, tj. cca 33 bytových jednotek. Se zohledněním těchto výpočtů, je třeba pro obec navrhnout 1,5 – 2x větší počet ploch (z důvodu možné spekulace s pozemky). **Požadovaný nárůst ploch pro bydlení by měl připravit plochy pro cca 60 –70 bj.**

počet obyvatel – současný stav (údaj z roku 2012).....	1002
počet obyvatel – navrhovaný počet	max. 100/ 10 roků
celkem obyvatel (pro rok 2022).....	1102

Dle ČSÚ¹ měla Hostouň v r. 2022 celkem 1432 ob., což je přírůstek o 330 ob. vyšší, než v tomto roce předpokládal ÚP. V něm navržená regulace stavebního rozvoje vycházela z předpokladu, že s ohledem na tradiční a běžně chápané bydlení v rodinném domě bude v RD žít společně jedna rodina, tj. cca 3 ob./RD.

Po nabytí účinnosti ÚP je obec trvale konfrontována se zájmem vlastníků pozemků v zastavitelných plochách realizovat rodinné domy se 3 stavebně oddělenými byty se samostatnými vchody, přitom jednotlivé byty v RD zjevně neslouží členům jedné rodiny. To se pak projevuje v intenzitě využití pozemku těchto staveb, která je odlišná a vyšší než u běžného rodinného domu, užívaného jednou rodinou. Takováto výstavba na pozemcích určených pro rodinné domy má pro obec řadu negativních důsledků, např. oproti koncepci ÚP znamená výrazně vyšší nárůst počtu obyvatel s negativním dopadem na kvalitu a charakter prostředí obce, což je spojeno i s přetěžováním stávající veřejné infrastruktury (zařízení občanského vybavení, dopravní i technické infrastruktury), která na tento nárůst obyvatel není v účinném územním plánu koncipována.

Na základě požadavků zprávy je změna ÚP zpracována s prvky regulačního plánu (dále též ÚPPR), což umožňuje stanovit v ÚP i základní kapacitu stavby RD. Na základě požadavku zadání změny ÚP a prověření možnosti jeho naplnění byla v návrhu změny ÚP stanovena základní kapacita RD/1bj. v doposud vymezených zastavitelných plochách se stanovením využití B5, B6, B7 a v nově stanoveném využití plochy bydlení B8 - NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S OMEZENÍM POČTU BYTŮ

E.2 BYDLENÍ

- I. Červeně jsou ve výkrese Základního členění zobrazeny plochy nově vymezené zástavby (též změna regulativu). Nově vymezené plochy jsou napojeny na místní komunikace a přímo navazují na zastavěné území.
- II. Byly upraveny podmínky využití území v plochách ozn ve výkrese základního členění jako plochy zastavitelné převzaté z platné ÚPD obce s upravenými podmínkami pro využití území. Úprava podmínek spočívá zejména v regulaci ploch s rozdílným způsobem využití uplatněním podmínek pro velikost nového stavebního pozemku, % zastavění
- III. 3 plochy pro rozvoj bydlení v platné ÚPD obce jsou zrušeny –viz výkres základního členění.
- IV. Nový rozvoj bydlení je stanoven z důvodu požadavku a z důvodu koncepce bydlení širšího území na jižním okraji obce s vazbou na Dobrovíz.

E.3 VÝROBA

- I. Výrobní plocha u Pavlova je rozšířena s vazbou na stávající výrobně skladovou zónu u dálnice D6.
- II. Výrobní plocha na jihu obce je stanovena pro nerušící skladové hospodářství V3. Plochy výroby tvoří přechod ke skladovým prostorům v obci Dobrovíz.
- III. Z5 stanovuje plochu smíšeného obytného území SO3 pro výrobu a služby drobnějšího charakteru, zde konkrétně pro obsluhu pastvy s bydlením správce.

¹ Viz <https://obec.radekpapez.cz/obec.php?obec=532347>

E.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

E.4.1 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

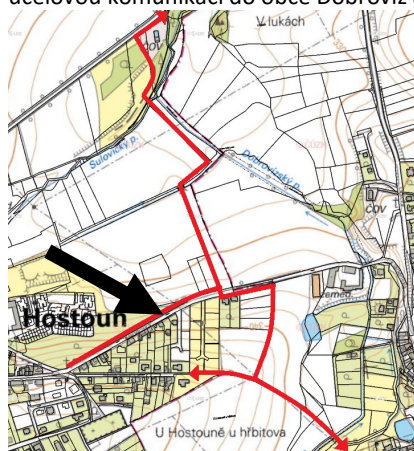
se v Z5 nemění

E.4.2 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Jsou stabilizované. Z5 plochy dělí na plochy veřejné zeleně (VZ) a plochy veřejného prostoru (VP). Nové plochy veřejných prostranství nejsou navrhovány vzhledem ke stávajícím rozlehlým prostorům v centru obce. Naopak v historické zástavbě je umožněno část prostranství využít na soukromou zahradu.

E.4.3 DOPRAVA

- I. Na východě obce je navrženo doplnění účelové komunikace, která je důležitým a bezpečným propojením na účelovou komunikaci vedoucí k Dobrovízskému potoku a dál k Žákovu mlýnu; na účelovou komunikaci do obce Dobrovíz a k Hostouňskému hřbitovu.



Výřez z Z5, Hlavní výkres.

- II. Obsluha oblasti u ulice Nad Roklí je stanovena po místní komunikaci (dříve účelová komunikace)
- III. Dopravní koncepce byla doplněna o úpravu průjezdnou místní komunikaci na severním okraji zástavby:



E.4.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Na základě rozhodnutí sp. zn. 55 A 8/2019 ze dne 28. 11. 2019 Nejvyššího správního soudu byly upraveny regulativy – konkrétně podmínky využití ploch určující povinnost připojení se na určitý druh veřejné

infrastruktury². Byla vyjmuta podmínka, na kterou konkrétní infrastrukturu (Pavlova, Hostouně nebo Dobrovíže) je nutné se napojit:

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- I. Zásobování pitnou vodou koncepce odkanalizování je podmíněna napojením na veřejnou infrastrukturu bez konkretizace zařízení.
- II. Lokalita u Pavlova do doby napojení na vodovod pro veřejnou potřebu, může využívat domovní studně.
- III. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami se oproti platné ÚPD nemění.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

- I. Koncepce zásobování plynem se oproti platné ÚPD obce nemění, nové rozvojové plochy jsou navrženy na zásobování plynem ze stávajícího systému STL přípojkami a plynovodními řady.
- II. Územím obce prochází VTL plynovod nad 40 barů DN 700, stanice katodové ochrany Pavlov, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody, kabel protikorozi ochrany. OP stávajícího plynovodu je 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany; BP je stanoveno na 200 m. OP anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů 1 m, ochranná vzdálenost je 100 m na všechny strany.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

- I. Koncepce zásobování el. energií se nemění, stávající trafostanice lze přestrojiti na výkon požadovaný rozvojem ploch pro bydlení, služby a výrobu. V případě nedostačujícího výkonu se předpokládá nová trafostanice a její přesné umístění se upřesní v následném projektu DÚR dle etapy realizace.

SPOJOVÉ VEDENÍ

- I. Zásobování v telefonním obvodu vyhovuje a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů.

E.5 REKREACE

- I. Z5 ruší plochu pro sportoviště nad údolím Dobrovízského potoka. Plochy v centru jsou dostatečné.
- II. Prostupnost území mimo silnice pro turistiku: je navržena stabilizace účelových komunikací a úprava na východě zástavby související s nárůstem obyvatel v této oblasti.

E.6 KRAJINA- OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Koncepce ochrany přírody a krajiny se oproti platné ÚPD obce nemění

E.6.1 KONCEPCE ZELENĚ VÝZNAMNÁ PRO ZACHOVÁNÍ A OBNOVU MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU A DÁLKOVÝCH POHLEDŮ

2

Nejvyšší správní soud: „Z těchto ustanovení *nevyplývá, že by v rámci územního plánu mělo být závazným způsobem upraveno, jak bude v ploše řešeno zásobování staveb vodou a likvidace odpadních vod. V územním plánu má být toliko vymezena koncepce veřejné infrastruktury, vymezení ploch veřejné infrastruktury, popř. umožnění využití jiných ploch k realizaci této infrastruktury. Tím se ovšem toliko vytváří podmínky pro „zasítování“ území infrastrukturou tak, aby již zastavěné území nebo zastavitelné plochy mohly tuto infrastrukturu využívat. Z povinnosti stanovit koncepci veřejné infrastruktury a vytvořit plochy pro infrastrukturu (resp. předpoklady pro využití jiných druhů ploch pro infrastrukturu) ovšem nelze dovodit, že by bylo možné v územním plánu stanovit podmínku využití ploch spočívající v povinnosti připojit se na určitý druh veřejné infrastruktury. Je přitom zřejmé, že se nejedná ani o podmínku prostorového uspořádání, neboť požadavek na konkrétní způsob zajištění zásobování staveb vodou a likvidace odpadních vod nemá nic společného s prostorovou regulací využití plochy....*

Ochrana krajinného rázu je navržena podmínkami prostorového uspořádání, vymezením zeleně doprovodné a plochami ÚSES (lokální, regionální), zejména vodního a mokřadního typu. Na jižním okraji obce u Dobrovíze za údolím Dobrovízského potoka je stanovena ochrana a obnova horizontu údolí vymezením pásu zeleně, výškou plochy V3, a stanovením plochy zahrad u bydlení B7.

E.6.2 KONCEPCE PROSTUPNOSTI KRAJINY PRO OBYVATELE A TURISTY MIMO SILNICE

Koncepce je popsána v předchozích kapitolách dopravy.

E.6.3 OCHRANA PŘED VODNÍ EROZÍ

Oproti platné ÚPD obce se nemění

E.6.4 KONCEPCE DOMINANTNÍ FUNKCE OCHRANY A OBNOVY PŘÍRODY – ÚSES

Oproti platné ÚPD obce se nemění; je zohledněna metodika MŽP k návrhu ÚSES. Vliv na ochranu vyhodnocuje příloha návrhu Z5.

E.6.5 KONCEPCE OCHRANY A OBNOVY PŘÍROZENÉHO VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ

Oproti platné ÚPD obce se nemění

F VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

F.1 PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

Limit – veřejný zájem	Zdroj limitů v Z5
zastavěné území	Navrženo k datu 2/2023
zastavitelná plocha	Navržena v Z5
urbanistické hodnoty	Zdroj – doplňující průzkum a rozbor, stanoveny prostorové podmínky. Název: urbanistické hodnoty dokladující historický vývoj obce.
místo krajinného rázu a jeho charakteristika	Zdroj – doplňující průzkum a rozbor, stanoveno využití území s ohledem na údolí potoků a CHKO. Název: hodnotné území z hlediska místa krajinného rázu.
územní systém ekologické stability	Zdroj – zásady územního rozvoje Středočeského kraje a ORP KL
významný krajinný prvek ze zákona, pokud není vyjádřen jinou položkou	Zdroj – doplňující průzkum a rozbor, stanoveny prostorové podmínky pro ochranu a obnovu údolní nivy. Název: nivní půda, název: zrašelinělé a rašelinistní půdy nivní půdy – zamokřené.
VKP registrovaný	Zdroj – ÚAPo
památný strom včetně ochranného pásma	Zdroj – doplňující průzkum a rozbor.
Nemovitá kulturní památka včetně ochranného pásma	Zdroj – doplňující průzkum a rozbor. Areál kostela, židovské hřbitovy
vzdálenost 50 m od okraje lesa	Zdroj – ÚAPo.
vodní zdroj povrchové, podzemní vody včetně ochranných pásem	Zdroj – ÚAPo. Název: Vodní zdroj – prameniště, Vodní zdroj.
Bonitovaná půdně ekologická jednotka	Zdroj – ÚAPo.

Limit – veřejný zájem	Zdroj limitů v Z5
území určené k rozlivům povodní	Zdroj – doplňující průzkum a rozbor, vymezena plocha údolní nivy, která je zároveň územím k rozlivům
Záplavové území	VÚV TGM 31. 12. 2023
Aktivní zóna záplavy	VÚV TGM 31. 12. 2023
vodovodní síť včetně ochranného pásma	Zdroj – ÚAPo. Název: vodovod.
NATURA 2000 – evropsky významná lokalita	Zdroj – ÚAPo. Název: Zákolanský potok.
rychlostní silnice včetně ochranného pásma	Zdroj – ÚAPo.
síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma	Zdroj Z5
elektrická stanice včetně ochranného pásma	Zdroj – ÚAPo (ČEZ). Název: trafostanice – VN.
nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma	Zdroj – ÚAPo
vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma	Zdroj – ÚAPo. Název: plynovod – STL, VTL plynovod nad 40 barů DN 700 vč. stanice katodové ochrany Pavlov, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody, kabel protikorozi ochrany. Název: ochranné a bezpečnostní pásmo plynovodu; OP anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů.
Letiště včetně ochranných pásem provozu, radionavigačních a komunikačních	Zdroj – ÚAPo k datu 6. 4. 2022.
elektronické komunikační vedení a spoje včetně ochranného pásma	Zdroj – ÚAPo.
Odvodňovací zařízení a plochy meliorací	
silnice včetně ochranného pásma	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon.
místní a účelové komunikace	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon.
OP hřbitova	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon.
Limitní izofona a ochranné hlukové pásmo letiště	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon.
ÚSES lokální a regionální	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon.
Údolní niva, VKP ze zákona č. 114/2002 Sb.	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon.

Červeně jsou vyznačeny sledované jevy, které jsou limitem a byly bez úprav a upřesnění převzaty z ÚAPo do Z5.

Požadavky právních předpisů a veřejných zájmů jsou respektovány.

F.2 VYMEZENÍ ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ MINISTERSTVA OBRANY V Z5

Oproti platné ÚPD obce se mění zvláštní zájmy OP MO:

- I. **OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) –ÚAP – jev 102 a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- II. **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).** Na

celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací a všech silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) vč. anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

G VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Oproti platné ÚPD obce se nemění požadavky zvl. právních předpisů.

H VYHODNOCENÍ SOULADU Z5 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Z5 je v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškami 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

I VYHODNOCENÍ SOULADU Z5 SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Z5 je v souladu se stanovisky dotčených orgánů. V průběhu pořizování nebyly řešeny žádné rozpory.

J VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND

J.1 PUPFL

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

Změna č.5 nezabírá žádné lesní pozemky.

J.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

- Vyhodnocení tvoří samostatná grafická příloha v měřítku 1: 5000 - výkres č. 7, textový komentář a tabulkové přehledy, které jsou součástí textu. Vyhodnocení je zpracováno tak, že umožňuje posoudit urbanistické řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.
- V grafické příloze je vyznačena hranice a plocha zastavěného území k datu 8/2021. Vyhodnoceny jsou ty plošné a liniové urbanistické záměry, které jsou umístěny vně i uvnitř hranice zastavěného území.
- V tabulkách je uveden přehled jednotlivých lokalit z hlediska dotčených druhů (kultur) pozemku. Dále je z tabulek patrné navržené funkční využití, které je podrobněji charakterizované v ostatních kapitolách textu Z5 ÚP.
- V tabulkových přehledech jsou seřazeny jednotlivé lokality urbanistického řešení s uvedením výměr dotčených kultur a zemědělská půda je charakterizována stupněm třídy ochrany, který zařadí BPEJ v daném klimatickém regionu do 5 stupňů. Hodnocení má klesající tendenci. BPEJ zařazené do stejné třídy jsou srovnatelné v celé ČR. Toto kritérium se využívá zejména v případech, že je v řešeném území více klimatických regionů a je potřebné vzájemně porovnat pozemky zemědělské půdy v rozdílných přírodních podmínkách.
Urbanistické řešení zabírá 1,16 ha zemědělské půdy
- Plochy, které se vyjímají z urbanistického řešení ve změně ÚP č.5 z platného ÚP: část AP1 a AP3 v celkovém rozsahu 3,55 ha zemědělské půdy.**

- VI. Na území se nenachází žádná plocha brownfields. Pro přestavbu je již dlouhodobě navržena plocha původně zahrádek s chatkami, které se postupně přestavují. Stavební proluky se nacházejí ojediněle, vždy jsou pro max. 1 RD.
- VII. Lokality záboru nenarušují zemědělské využívání oddělením těžko obdělávaných zem. ploch.
- VIII. Síť zemědělských účelových komunikací je v Z5 prověřena. Cesty jsou stabilizované.
- IX. V rámci ÚAP byly vymezeny limity ochrany přírody, ochrany ZPF a vodního režimu
- X. Urbanistický rozvoj není navržen na plochy vymezeného ÚSES. To dokumentuje hlavní výkres a koordinační výkres, ve kterých je zakreslena urbanistická koncepce. Urbanistické řešení je charakterizováno a zdůvodněno v části zprávy týkající se urbanistické koncepce a rozvoje urbanistických funkcí. Proto již v této kapitole nejsou informace opakovány.
- XI. V katastrálním území jsou provedeny částečné pozemkové úpravy.

PŘEHLED LOKALIT, KTERÉ SE VYJÍMAJÍ Z URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ VE ZMĚNĚ ÚP Č.5 DLE BPEJ

Označení lokality v platné ZSD	Navržené funkční využití	Kód BPEJ	Třída ochrany	Plocha ZPF (ha) dle BPEJ	ZPF (ha)
Část AP1	Nízkopodlažní bydlení, zahrady v obytné zóně	41901 41951	II. IV.	1,84 0,8	2,64
AP3	Nízkopodlažní bydlení, zahrady v obytné zóně, obslužná místní komunikace	10100	I.	0,91	0,91
celkem					3,55

PŘEHLED LOKALIT, KTERÉ SE VYJÍMAJÍ Z URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ VE ZMĚNĚ ÚP Č.5 DLE DOTČENÝCH KULTUR V HA

Lokalita	Orná půda	Trvalý travní porost	Zemědělská půda	Ostatní plochy	Celkem plochy
AP1	2,3	0,34	2,64	0,03	2,67
AP3	0,91	-	0,91		0,91
celkem	3,21	0,34	3, 55	0,03	3,58

PŘEHLED LOKALIT NAVRHOVANÉHO ZÁBORU VE ZMĚNĚ Č.5

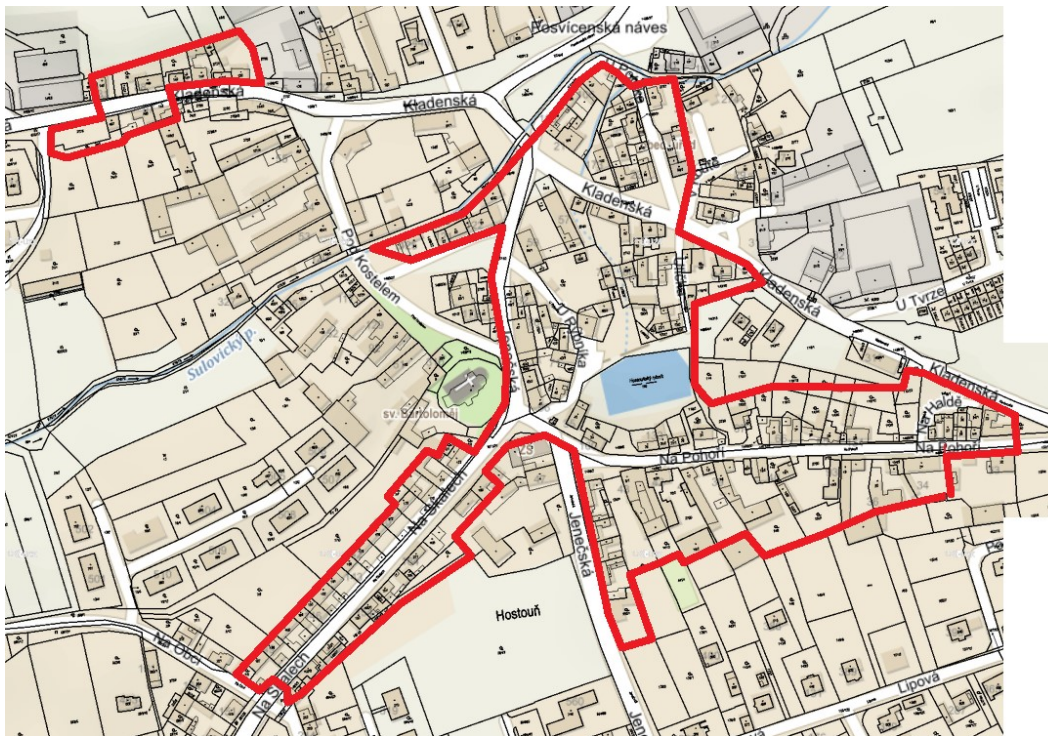
Označení lokality	Navržené funkční využití	Kód BPEJ	Třída ochrany	Plocha ZPF (ha) dle BPEJ	ZPF
A13	Rozšíření plochy V3 – výroba, výrobní služby, sklady	42501	III.	0,81	0,81
A14	Plocha pro smíšené území SO3, smíšené venkovské území C	4.19.01 23756	II. V.	0,14 0,20	0,34
A15	Doplnění účelové komunikace pro řešení prostupnosti krajiny ze zástavby	12511	IV.	0,01	0,01
celkem					1,16

PŘEHLED LOKALIT URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DLE DOTČENÝCH KULTUR V HA

Lokalita	Orná půda	Trvalý travní porost	Ovocný sad	Zemědělská půda	Ostatní plochy	Celkem plochy
A13	1,00	-	-	0,81	-	0,81
A14	0,06	0,18	0,10	0,34	-	0,34
A15	0,01	-	-	0,01		0,01
celkem	1,07	0,18	0,10	1,16	-	1,16

K VYHODNOCENÍ SOULADU Z5 S CÍLY A ÚKOLY ÚP, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ, NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

Zpřesňuje se regulace u pojmu **stávající historická zástavba** je vymezena dle historických podkladů; na plochách B1 hlavního výkresu neplatí podmínka stanovené velikosti parcel stavebních pozemků 1000 m²:



L ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚPRP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

L.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚPRP NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A NATURU

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání nevyloučil významný vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. Z jeho stanoviska vyplývá, že požaduje zpracovat

- vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Hostouň na životní prostředí (tzv. SEA).
- posouzení vlivu změny územního plánu Hostouň na území dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen hodnocení Natura)

Navržený způsob využití území (tj. navržená koncepce využití krajiny a urbanistická koncepce) je z hlediska environmentálního pilíře udržitelného rozvoje přijatelný. Vychází ze závěrů Vyhodnocení vlivu ÚP na udržitelný rozvoj území, TISEA Mgr. J. Bělohávek, 2021. **Vyhodnocení tvoří samostatnou přílohu** etapy ke společnému jednání.

L.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ

Navržený způsob využití území (tj. navržená koncepce využití krajiny a urbanistická koncepce) je z hlediska hospodářského a sociálního pilíře udržitelného rozvoje přijatelný. Vychází ze závěrů Vyhodnocení vlivu ÚP na udržitelný rozvoj území; **vyhodnocení tvoří samostatnou přílohu** etapy ke společnému jednání.

Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Praha:	2. 9. 2022	Obecní úřad Hostouň
Číslo jednací:	110645/2022/KUSK	Kladenská 119
Spisová značka:	SZ_019906/2022/KUSK	273 53 HOSTOŮŇ
Vyřizuje:	Ing. Jan Šefl / 1. 859	
Značka:	OZP/ŠJ	

STANOVISKO K POSOUZENÍ VLIVŮ PROVÁDĚNÍ ÚZEMNÍHO NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o souvisejících zákonech (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1. Název koncepce: Územní plán Hostouň
2. Umístění koncepce: kraj: Středočeský
obec: Hostouň
katastrální území: Hostouň u Prahy
3. Předkladatel koncepce: Obecní úřad Hostouň
Kladenská 119, 273 53 Hostouň
4. IČ předkladatele: 00234397
5. Zpracovatel koncepce: Ing. arch. Jitka Mejsnarová
Krajníková 113/12, 252 29 Dobřichovice
6. Zpracovatel vyhodnocení SEA: Mgr. Jiří Bělohlávek, dle § 19 cit. zákona drží pro posuzování vlivů na životní prostředí (osvědčení č.j. 13817/2474/OP č.j. MZP/2018/710/1717).
7. Zpracovatel vyhodnocení Natura: Mgr. Karolína Bílá, autorizovaná osoba § 45i zákona č. 114/1992 Sb. (rozhodnutí č.j. MZP/2019/630/631).

2. Společné jednání o návrhu

Krajský úřad obdržel dne 8. 2. 2022 oznámení společného jednání o návrhu změny Hostouň podle ust. § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh změny č. 5 ÚP byl zpracován

Návrh změny č. 5 ÚP obsahuje Vyhodnocení vlivů ÚP Hostouň na udržitelný rozvoj a části A Vyhodnocení vlivů změny č. 5 ÚP Hostouň na životní prostředí (dále jen část A) a části B Vyhodnocení vlivů změny č. 5 ÚP Hostouň na území Natura 2000 (dále jen část B) č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen vyhodnocení Natura).

Dne 10. 8. 2022 Krajský úřad obdržel v souladu s ust. § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí podklady pro vydání stanoviska k vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu na životní prostředí ve fázi návrhu, podle ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona, státního orgánů a námítky a připomínky uplatněné ke společnému jednání ÚP.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

1. Charakter a rozsah koncepce

Návrh změny č. 5 územního plánu Hostouň je řešen v podrobnosti regulačního plánu vypuštěny plochy HZ 4, Z4 a část plochy Z1. U plochy Z9 bylo změněno funkční využití z rekreace a sportu na nízkopodlažní bydlení. Nově jsou vymezeny plochy Z5-3 pro výrobu a skladování a Z5-5 pro výrobu a skladování a Z5-6 účelová komunikace. Dále došlo k zastavitelných ploch.

2. Souhrnná charakteristika předpokládaných vlivů koncepce na životní prostředí a jejich velikosti a významnosti

A) vyhodnocení SEA

Z provedené identifikace potenciálních vlivů uplatnění návrhu územního plánu na vyhodnocení SEA vyplývá, že v souvislosti se změnou územního plánu dojde k možnému ovlivnění kvality životního prostředí v obci zejména v důsledku celkového nárůstu zastavitelných ploch a též v důsledku možného počtu nových bytových jednotek, které budou být vystavěny na území obce v souvislosti se změnou regulativů u některých ploch.

Není možné očekávat, že by v souvislosti s uplatněním změny územního plánu došlo ke zhoršení kvality životního prostředí, mj. ke zvýšenému tlaku na evropsky významnou lokalitu Zákolanský potok.

Vlivem uplatnění změny územního plánu nedojde k významné změně v povrchové vodě obce, neboť se nezvýší podíl zpevněných ploch (v porovnání s uplatněním platného územního plánu) předložené změny územního plánu nedojde tudíž ke zhoršení kvality životního prostředí. Zvýšenému tlaku na evropsky významnou lokalitu Zákolanský potok, spíše naopak, plán detailně řeší podmínky hospodaření s dešťovými vodami, tato koncepce. Navržený způsob hospodaření s dešťovými vodami musí být důsledně uplatňován, že v důsledku uplatnění územního plánu může dojít k nárůstu průtoků ve vodním toku obce Hostouň budou nadále jako doposud vymezeny plochy ROS – „Plochy

Nově je v území vymezena plocha pro bydlení v rámci plochy Z5-2 v návaznosti v Dobrovizi. Na dotčených pozemcích dochází ke zrušení plochy sportoviště; na navrženo bydlení B7. Zároveň zde dochází ke změně využití z funkce V1 výroby sklady na V3 sklady.

Je pravděpodobné, že plochu V3 dle změny ÚP je možné využít takovým způsobem, aby hodnoty pro hluk ze stacionárních zdrojů (50 dB v denní a 40 dB v noční době) nebyly překročeny. Překročení limitních hodnot není možné předjímat. Zřejmě je, že je možné přijmout (orientace staveb, protihlukové stěny apod.), aby byly hygienické limity splněny.

Nové plochy pro bydlení se nacházejí v ochranném hlukovém pásmu letiště Praha -

Jižní okraj obce, kde se plocha nachází, leží v území zasaženém nadlimitním hlukem v době noční. V případě výstavby na dotčených plochách bude nezbytné k zabezpečení splnění limitních hodnot v chráněném vnitřním prostoru staveb pro bydlení.

Plochy výroby a skladování

Nově je navrhována plocha Z5-5 ve vazbě na logistický areál v Pavlově a navazující na k.ú. Hostouň u Prahy. Plocha leží v dostatečné vzdálenosti od obytného území, kterého je oddělena na náspu vedoucí dálnicí D6. Z hlediska umístění nových staveb hluku v území není plocha konfliktní.

Využití dotčeného území pro výrobu a skladování bylo posouzeno v roce 2013 (pořizování) územního plánu obce. Tehdy se jednalo o mnohem rozsáhlejší vyhodnocení SEA v roce 2013 byla hodnocena dopravní obslužnost plochy intenzity generované dopravy. Vzhledem k velikosti nyní navrhované plochy konstatovat, že míra potenciálních negativních vlivů nemůže překročit dříve předpokládanou spojenou s využitím území pro výrobu.

Předpoklad dopravní obsluhy území pomocí dostatečně kapacitních komunikací obytné území je splněn – dopravní obsluha při nájezdu na dálnici D6 může být ve Pavlova, ulicí Logistickou směrem na Jeneč. Směrem do obce Hostouň je na silnici zákazová značka B13 – zákaz vjezdu vozidel jejichž okamžitá hmotnost přesahuje dopravní obsluhy).

VLIVY NA VODY

Vlivem uplatnění změny územního plánu nedojde k významné změně v povrchové obce, neboť se nezvýší podíl zpevněných ploch (v porovnání s uplatněním platného územního plánu). Změna regulativu u některých ploch pro bydlení na B8 dojde ke snížení rozsahu zastavěných ploch, neboť zde platí omezení minimální plochy pro dům 1 000 m² a dále inženýrské stavebního pozemku ležící v ploše B8 může být maximálně 30%.

Platný územní plán detailně řeší podmínky hospodaření s dešťovými vodami, tato problematika bude zachována. Navržený způsob hospodaření s dešťovými vodami musí být důsledně nadále platí, že v důsledku uplatnění územního plánu může dojít k nárůstu průtoků.

Změnou plochy sportoviště na plochu pro bydlení B7 v rámci plochy Z5-2 nedojde ke změně srážkových vod. Na plochách sportoviště není v současné době stanovena intenzita pro stavby pro sportovní účely. Pro nově vymezenou funkci B7 platí, že intenzita srážkových vod bude zachována.

hranici svých kapacit, a to jak objemově, tak i látkově. Navýšení přítoků je nutno spojenou se zkapacitněním ČOV. Návrh rekonstrukce ČOV počítá s budoucí ekvivalentních obyvatel (EO). Kromě výměny technologie je navržena v areálu ČOV čerpací jámka splašků a kalová koncovka. Doplní se i hrubé mechanické předčištění. Stávající ČOV v Hostouni je v současné době zatížena na hranici svých kapacit, a to jak objemově, tak i látkově. Kapacita činí 2050 EO. Změna územního plánu mírně snižuje kapacitu ČOV (v souvislosti s úbytkem ploch pro výstavbu a změnou regulativ).

Plocha Z5-5 navazuje na areál pro výrobu plánovaný v sousedství obce Pavlov. S plochy Z5 (výměra plochy 1 ha) bude nakládáno shodně jako v rámci stávajícího areálu.

VLIVY NA PŮDY

Z přehledu lokalit urbanistického řešení dle dotčených kultur, zařazeného odůvodnění z celkových 1,35 ha potenciálních nových záborů ŽPF připadá 1,07 ha na ornou půdu a trvalé travní porosty a 0,1 ha ovocný sad.

Oproti tomu se z urbanistického řešení vyjímají lokality o celkové výměře 3,85 ha, z toho 0,34 ha trvalých travních porostů. Celkově vlivem uplatnění územního plánu dojde k záboru zemědělského půdního fondu. Jedná se o vliv pozitivní. Další snížení reálné dosaženo změnou regulativů některých zastavitelných ploch.

Významné znečištění půd vlivem uplatnění územního plánu (např. dálkovými přívody odpadů, vlivem vypuštění odpadních vod, nakládáním s nebezpečnými chemickými látkami) se nepředpokládá.

VLIVY NA PŘÍRODU (BIOLOGICKOU ROZMANITOST, FAUNU, FLORU)

Většina ploch je vymezena na orné půdě. Orná půda je trvale narušována postupy z hlediska biodiverzity se jedná o chudý biotop. Vlivy na rostliny a živočichy z uplatněním územního plánu na plochách orné půdy jsou malé.

Žádná z řešených ploch nezasahuje lesní porosty.

Na přímo dotčených lokalitách nejsou dle Nálezkové databáze AOPK evidovány žádné druhy nebo druhy Červeného seznamu ČR.

Uplatnění změny ÚP na ploše Z5-5 nebude mít negativní vliv na prostupnost o poměrně úzký pruh orné půdy, s jehož využitím pro funkci V2 nevznikne nová plocha v území.

VLIVY NA KRAJINNÝ RÁZ

S uplatněním změny územního plánu na plochách pro bydlení nejsou spojeny žádné vlivy na krajinný ráz.

Vlivy výstavby skladových objektů na ploše Z5-2 budou působit spolu se s logistického areálu na k.ú. Dobrovíz. Změnou využití plochy v rámci Z5-2 z (sklady) nedojde ke změně míry vlivů na krajinu.

B) vyhodnocení NATURA

Z hlediska územního systému ochrany NATURA 2000 je přímo dotčenou lokalitou potok, kód: CZ0213016. Předmětem ochrany EVL Zákolanský potok nejsou žádná předmětem ochrany je výhradně 1 druh, a to rak kamenáč (*Austropotamobius torrentius*).

Veškeré potenciálně negativní vlivy se týkají ovlivnění vodního režimu, resp. kvality v potoce. Míra konkrétního vlivu na předmět ochrany i celistvost této EVL je zásadně závislá na prostorových detailech řešení budoucích záměrů realizovaných v návaznosti na tuto lokalitu na plochách B1, B6, B7, B8, BZ1, BZ2, V3, S03, MK.

Vlivem uplatnění změny územního plánu nedojde k významné změně v povrchové obce, neboť se nezvýší podíl zpevněných ploch (v porovnání s uplatněním platného předložené změny územního plánu nedojde tudíž ke zhoršení kvality životního prostředí, zvýšení tlaku na evropsky významnou lokalitu Zákolanský potok, spíše naopak. Detailně řeší podmínky hospodaření s dešťovými vodami, tato koncepce zůstává za způsob hospodaření s dešťovými vodami musí být důsledně uplatňován, neboť nadále uplatnění územního plánu může dojít k nárůstu průtoků ve vodotečích. V územním plánu budou nadále jako doposud vymezeny plochy ROS – „Plochy pro opatření ke zvýšení vod na Sulovickém potoce v krajinném okrsku KOP“.

Zásadním opatřením ve vztahu k ochraně populace raka kamenáče a biotopu tekoucích čistých odpadních vod v obci Hostouň a splnění limitů kvality vypouštěných odpadních vod návrhu byly ve stavebním řízení zohledněny požadavky na kvalitu vody z pohledu raka kamenáče). Pro výstavbu v území je stanovena podmínka napojení nových staveb na odpadních vod buď na ČOV Hostouň nebo na ČOV Dobrovíz. Podmínkou je i připojení veřejný vodovod, jakmile bude vodovodní síť vybudována.

Předkládaná koncepce „Návrh změny č. 5 územního plánu Hostouň“ sama o sobě Zákolanský potok ani ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný negativní vliv uvedeného plyne, že minimálním rizikem pro populaci raka kamenáče může být přechytění odpadních vod vypouštěných z objektu ČOV v důsledku zvýšeného přítoku z nově vybudovaných objektů. Navýšení průtoků z ČOV v Zákolanském potoce pravděpodobně změny koryta a sedimentačních procesů v něm. Nejspíše dojde k zániku některých mikrobiotopů raka kamenáče a jejich vytvoření na jiných místech toku. Toto riziko územním plánem pomocí navržených retenčních ploch na vodotečích, které zadrží určitý objem vody, by byl jinak vypouštěn do Zákolanského potoka. Realizace výstavby bude také probíhat se tedy jednat o náhlé prudké změny.

3. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci negativních vlivů koncepce na životní prostředí

A) vyhodnocení SEA

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla navržena opatření pro prevenci nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných negativních vlivů na životní prostředí v kap. 8. vyhodnocení SEA (str. 34 – 35).

Koncepce „Návrh změny č. 5 územního plánu Hostouň“ nepředstavuje pro předmět ochrany Zákolanský potok významný negativní vliv, z toho důvodu nejsou navrhována kompenzační opatření.

Toto může být zajištěno např. pořadím změn využití území (etapizací).

V Souhrnu doporučených opatření pro evropsky významnou lokalitu Zákolanský v oblasti nakládání s odpadními vodami (dále uvádí opatření péče o rybník a voda zemědělství a péče o břehové porosty) AOPK ČR6 popisuje:

„Mělo by být vyloučeno volné prosakování nebo vypouštění odpadních vod do Zá a jeho přítoků odporující podmínkám daných legislativou. Žádoucí je řešení probl vod a ČOV v přilehlých obcích.

Problematické mohou být nevhodně stanovené imisní limity znečišťujících látek j. V budoucnu je žádoucí řešit problematiku imisních limitů a vhodné technologie pro vod v rámci požadavků na kvalitu z pohledu doporučených imisních limitů vy rakům. Důležité je neopomenout kumulativní vlastnosti znečišťujících látek. Je takových parametrů kvality vodního prostředí, které odráží nároky předmětu ochra

K problematice kvality vypouštěné vody ve vztahu k ochraně druhu raka kamena opatření dle Plánu povodí Vltavy. Jedná se o dosažení environmentálních cílů spoč limitních hodnot pro vybrané vybraných ukazatele kvality vypouštěné vody.

B) vyhodnocení NATURA

Pro minimalizaci vlivu posuzované koncepce na lokality soustavy Natura 20 následující opatření ve vztahu k navržené koncepci:

Následující zmírňující opatření k budoucím konkrétním záměrům plánovaným na změny č. 5 ÚP Hostouň je nezbytné zohlednit v navazujících řízeních:

- a) Zajistit dostatečně dimenzovaný systém retence a odvod srážkových vod z řešený č. 5 ÚP Hostouň (týká se všech rozvojových ploch na území obce po změně č. 1 významného ovlivnění hydrologických poměrů EVL Zákolanský potok.
- b) Podmínit způsob využití ploch řešených předloženou koncepcí napoje infrastrukturu (ČOV, kanalizaci a veřejný vodovod).

4. Varianty z hlediska vlivů na životní prostředí

Návrh změny č. 5 ÚP byl zpracován v jedné variantě, která je obsahem vyhodnocen

IV. STANOVISKO

Na základě předloženého vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA)

v y d á v á

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako p ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů n a a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní p znění, v souladu s § 10g téhož zákona, z hlediska přijatelnosti vlivů na životní i zdraví

Pro fázi vydání a uplatňování změny č. 5 ÚP Hostouň se navrhuje následující podmínky

Na území obce není povolena výstavba individuálních ČOV.

Odůvodnění: Na základě připomínek ke změně č. 5 ÚP Hostouň, příslušný úřad mohlo dojít k úpravě regulace nakládání se splaškovými vodami na rozvojových plánech k provázanosti problematiky odpadních vod a EVL. Zákolanský potok, je individuálních ČOV vnímáno jako nekonceptní řešení, které by vyvolalo potenciální vlivy na tuto EVL. To by do budoucna znamenalo individuální posuzování vlivů na podle zákona č. 100/2001 Sb., pro všechny stavby řešící individuální nakládání vodami.

Zároveň Krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena. Dále je schvaluje zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popř. stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepcí je

Dokument je podepsán elektronicky
Podpisující: Ing. Šim
Organizace, OJ: OÚPnZ
Sériová č. cert.: 1247266

N SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona je ve změně č.5 plně zohledněno.

O POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU + ZRUŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Změna č.5 územního plánu Hostouň (dále též „Z5“) a zrušení regulačního plánu Hostouň – jih (dále též „RP“) jsou pořizovány na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Hostouň, kterou zastupitelstvo obce schválilo usnesením č. 5/4/2021 dne 12.4.2021.

Z5 je pořizována klasickým postupem, tj. společně jednání (§ 50 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon)) a veřejné projednání (§ 52 stavebního zákona).

Při zrušení regulačního plánu se postupuje přiměřeně podle § 67 a 69 stavebního zákona, tj. projednává se pouze při veřejném projednání (§ 52 stavebního zákona).

Určeným zastupitelem pro pořízení Z5 a změny RP zastupitelstvo obce určilo pana Martina Krátkého.

Na základě schválené Zprávy o uplatňování zajistil pořizovatel zpracování návrhu Z5, který byl 3. března 2022 projednán na společném jednání (§ 50 stavebního zákona). Současně s návrhem Z5 bylo projednáno i vyhodnocení vlivů návrhu Z5 na udržitelný rozvoj území (dále též „vyhodnocení vlivů“). Dotčené orgány, sousední obce a oprávnění investoři byli obesláni jednotlivě, oznámeními ze dne 8.února 2022. Pořizovatel zajistil možnost seznámit veřejnost s návrhem Z5 a s vyhodnocením vlivů návrhu Z5 na udržitelný rozvoj území. Návrh Z5 a vyhodnocení vlivů byly doručeny veřejnou vyhláškou v souladu s § 50

odst. (3) stavebního zákona a v souladu s § 25 správního řádu. Vyhláška byla vyvěšena 8.února 2022, doručena 23.února 2022 a sejmuta 5.dubna 2022. Vzhledem k rozsahu návrhu Z5 a vyhodnocení vlivů nebylo možné vyvěsit na pevné úřední desce celé jejich obsahy (§ 172 odst. (2) správního řádu) byly kompletní návrhy vyvěšeny na elektronické úřední desce Obecního úřadu Hostouň – umožňující dálkový přístup. Současně byly kompletní dokumentace návrhu Z5 a vyhodnocení vlivů k nahlédnutí na Obecním úřadě Hostouň.

Odborný výklad při společném jednání provedla projektantka Ing. arch. Jitka Mejsnarová.

V průběhu projednání uplatnily:

- dotčené orgány stanoviska – Krajský úřad Středočeského kraje (koordinované stanovisko), Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo dopravy, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Ministerstvo obrany
- sousední obec připomínku – obec Pavlov
- oprávnění investoři připomínky – NET4GAS, s.r.o., Povodí Vltavy, s.p., Středočeské vodárny, a.s.
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal dne 2.9.2022, pod č.j.: 110645/2022/KUSK, spis. zn.: SZ_019906/2022/KUS souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění změny č.5 územního plánu Hostouň na životní prostředí.
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu vydal dne 21.9.2022, pod č.j.: 117686/2022/KUSK, spis. zn.: SZ_115626/2022/KUS ÚSŘ/Kro stanovisko dle § 50 odst.7 stavebního zákona v němž konstatuje, že **neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o Změně č.5.**

Pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotili výše uvedená podání. Vyhodnocení je provedeno v tabulce: „V Y H O D N O C E N Í stanovisek dotčených orgánů, nadřízeného orgánu a připomínek oprávněných investorů a sousedních obcí – návrh změny č.5 územního plánu Hostouň - § 50 odst.2, odst.5 a odst.7“, která je součástí dokladové části pořizování Z5.

Veřejnost ve lhůtě pro uplatnění připomínek podala 5 připomínek. Jejich vyhodnocení je součástí textové části odůvodnění návrhu Z5.

Po lhůtě pro uplatnění připomínek veřejnost uplatnila dvě podání – k těmto nebylo v souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona při vyhodnocování přihlíženo. Jsou součástí dokladové části pořizování Z5.

Po komunálních volbách v září 2022 rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 31.10.2022, že určeným zastupitelem prořízení Z5 územního plánu je pan Martin Krátký.

Na základě výsledků projednání návrhu Z5 a vyhodnocení vlivů dle § 50 stavebního zákona projektant dokumentace upravil. Takto upravené jsou návrh Z5 a vyhodnocení vlivů předloženy do řízení o změně územního plánu (§ 52 stavebního zákona).

Veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy - zrušení REGULAČNÍHO PLÁNU Hostouň - jih (dále též „OOP“) proběhlo samostatným řízením. Veřejné projednání se uskutečnilo 19.zářím 2023. OOP zastupitelstvo obce Hostouň vydalo dne 16.zářím 2023. 1.listopadu 2023 nabylo OOP účinnosti. Dokladová část OOP je součástí samostatného spisu.

Veřejné projednání návrhu Z5 a vyhodnocení vlivů se uskutečnilo 19.zářím 2023. Dotčené orgány, sousední obce a oprávnění investoři byli obesláni jednotlivě pozvánkami ze dne 18.července 2023.

Pořizovatel zajistil možnost seznámit veřejnost s návrhem územního plánu a s vyhodnocením vlivů návrhu Z5 na udržitelný rozvoj území. Návrh územního plánu a vyhodnocení vlivů byly doručeny veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 stavebního zákona. Vyhláška byla vyvěšena 18.července 2023, doručena 2.srpna 2023 a sejmuta 27.zářím 2023. Vzhledem k rozsahu návrhu Z5 a vyhodnocení vlivů nebylo možné vyvěsit na pevné úřední desce celé jejich obsahy (§ 172 odst. (2) správního řádu) byly kompletní návrhy vyvěšeny na elektronické úřední desce Obecního úřadu Hostouň – umožňující dálkový přístup. Současně byly kompletní dokumentace návrhu Z5 a vyhodnocení vlivů k nahlédnutí na Obecním úřadě Hostouň.

Odborný výklad při veřejném projednání provedla projektantka Ing. arch. Jitka Mejsnarová.

V průběhu projednání uplatnily:

- dotčený orgán souhlasné stanovisko – Krajský úřad Středočeského kraje (koordinované stanovisko)
- oprávnění investoři připomínky – NET4GAS, s.r.o. a Povodí Vltavy, s.p.

Veřejnost ve lhůtě pro uplatnění připomínek a námitek podala 3 námítky. Rozhodnutí o těchto námitkách jsou součástí textové části odůvodnění návrhu Z5.

Veřejnost neuplatnila žádnou připomínku.

Sousední obce připomínky neuplatnily.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrhy rozhodnutí o námitkách. Tyto, spolu s návrhy vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny projednal v souladu s § 53 odst.1 stavebního zákona s dotčenými orgány.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil pořizovatel podstatnou úpravu návrhu Z5. Takto upravený návrh Z5 projednal pořizovatel dle § 53 odst.2 s příslušným úřadem a s orgánem ochrany přírody.

Upravený a projednaný návrh Z5 předložil pořizovatel v rozsahu podstatných úprav k opakovanému veřejnému projednání.

Opakované veřejné projednání návrhu Z5 se uskutečnilo 19.června 2024. Dotčené orgány, sousední obce a oprávnění investoři byli obesláni jednotlivě, pozvánkami ze dne 18.července 2023.

Pořizovatel zajistil možnost seznámit veřejnost s návrhem územního plánu. Návrh územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 stavebního zákona. Vyhláška byla vyvěšena 13.května 2024, doručena 28.května 2024 a sejmuta 27.června 2024. Vzhledem k rozsahu návrhu Z5 nebylo možné vyvěsit na pevné úřední desce celý jeho obsah (§ 172 odst. (2) správního řádu) byl kompletní návrh vyvěšen na elektronické úřední desce Obecního úřadu Hostouň – umožňující dálkový přístup. Současně byla kompletní dokumentace návrhu Z5 k nahlédnutí na Obecním úřadě Hostouň.

Odborný výklad při opakovaném veřejném projednání provedla projektantka Ing. arch. Jitka Mejsnarová.

V průběhu projednání uplatnily:

- souhlasná stanoviska: Krajský úřad Středočeského kraje (koordinované stanovisko) a Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského
- stanovisko s požadavky na úpravu a doplnění odůvodnění: Ministerstvo obrany
- oprávnění investoři připomínky – NET4GAS, s.r.o., Povodí Vltavy, s.p. a Středočeské vodárny, a.s.

Veřejnost ve lhůtě pro uplatnění připomínek a námitek žádnou připomínku, ani námítku neuplatnila.

Sousední obce připomínky neuplatnily.

Na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání zajistil pořizovatel úpravu návrhu Z5. Provedené úpravy nejsou podstatnými úpravami, které by vyžadovaly tyto projednat v opakovaném veřejném projednání.

Tímto pořizovatel dokončil pořizování Z5 a předložil Z5 zastupitelstvu obce k vydání.

POZNÁMKA:

Dokumentace Z5 není zpracována v Jednotném standardu územně plánovací dokumentace. Zpráva o uplatňování územního plánu Hostouň, která obsahuje zadání Z5 byla zastupitelstvem obce schválena 12.4.2021. Vyhláška č. 500/2006 Sb.- Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v účinném znění od 1.ledna 2023, kterou je zavedena povinnost zpracovat ÚPD v Jednotném standardu v bodě 2. Přejícných ustanovení uvádí: „Pořízení změny nebo aktualizace územně plánovací dokumentace, u níž došlo přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky ke schválení zadání nebo obsahu změny nebo obsahu aktualizace nebo zprávy o uplatňování v uplynulém období obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny nebo aktualizace územně plánovací dokumentace, se dokončí podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky.“

P VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH DLE § 50 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

P.1 PŘIPOMÍNKA ZE DNE 18.2.2022, POŘIZOVATELI DORUČENA 18.2.2022, U POŘIZOVATELE EVIDOVÁNA POD Č.J.: 266/2022 ; MYDVAARCHITEKTI

Mydvaarchitekti
Dobrovodská 2054/53a
370 06 České Budějovice
info@mydvaarchitekti.cz

OBECNÍ ÚŘ
Došlo: 21. 2
Č.j.: 266/2

MYDVAARCH

Obec Hostouň
Kladenská 119
273 53 Hostouň

Vyřizuje: Ing. arch. Jakub Pubal

tel: 724 606 304

DS: vxv3fuu

Datum: 18

VĚC: PÍSEMNÁ PŘIPOMÍNKA KE ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

s t a v b a:

Novostavba souboru rodinných domů Hostouň u Prahy

Jakožto zástupce investora Xaotra s.r.o. bych Vás chtěl požádat o zahrnutí námi navržené změny v územním plánu obce Hostouň do právě projednávané změny ÚPD č. 5.

Změnu ÚPD navrhujeme z důvodu plánované výstavby rodinného domu se třemi jednotkami na pozemku p.č. 165/248 v k.ú. Hostouň u Prahy.

Pro splnění podmínek územního plánu potřebujeme pozemky ve vlastnictví investora, tak, aby byla splněna podmínka minimální výměry 1000 qm. To je možné jen přiřazením pozemku p.č. 165/249 a části p.č. 165/250.

Územní plán obce je v této části řešeného území zpracován tak, že jednotlivé plochy jsou odděleny hranicemi katastru nemovitostí. Na p.č. 165/249 je situována plocha "UK" účelová plocha pro bydlení v sídle, která nemůže být přiřazena k ploše s plánovaným rodinným domem.

Z toho důvodu navrhujeme změnu polohy této plochy UK. Posunutím plochy na vymezené místo v rámci stávající parcelace je možno splnit požadavek na průchod pěších mezi pozemky rodinných domů a samotné pozemky v plochách B1 mít o minimální výměře 1000 qm.

Po konzultaci s paní Ing. arch. Mejsnarovou nám vyplynulo, že by z její strany bylo možné změnu ještě zařadit do nyní projednávaných změn. A to z toho důvodu, že nyní řešená změna nebude projednána ve zkráceném řízení, ale ve standardním a navíc na ní bude řešená i změna, tudíž bude časově náročná a byl by prostor na doplnění o náš požadavek.

Možnost připojení ke stávající změně nám potvrdil i vedoucí odboru územního plánování arch. Müller.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel neshledal veřejné zájmy, které by bránily připomínce vyhovět.

Dne 6.4.2022 vydal pod č.j.: OV/234/22-3/Pol, spis. zn.: Magistrát města Kladna – Odbor výstavby územní rozhodnutí, které nabylo právní moci 10.5.2022. Které však požadavek podatele připomínky na posunutí pozemku parc.č. 165/249 nevyřešilo. Jeho západní hranice s pozemkem parc.č. 165/248 zůstala zachována. Posunula se pouze jeho východní hranice s pozemkem parc.č. 165/250. Tímto nedošlo k požadovanému posunu celého pozemku na východ, ale došlo k tomu, že pozemek 165/249 se z původních 37 m² zvětšil na 90,7 m².

Aktualizace je promítnuta v úplném znění ÚP po změně č.5 s ostatními aktualizacemi vyplývající z aktuálních právních předpisů.

P.2 PŘIPOMÍNKA ZE DNE 10.3.2022, POŘIZOVATELI DORUČENA 11.3.2022, U POŘIZOVATELE EVIDOVÁNA POD Č.J.: 361/2022; KH REFLEX PAVLOV, S.R.O. + ING. JAN KRATOCHVÍL

Podatel 1: **KH REFLEX Pavlov, s.r.o.**, se sídlem Praha 4 - Braník, U Háje 1426/37, PSČ 14700, IČO: 284 92 790, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 145576

Podatel 2: **Ing. Jan Kratochvíl**, rodné číslo: 620428/0060, trvale bytem U dubu 1057/6, Braník, 14700 Praha 4

(podatel 1 a podatel 2 dále také jako „podatelé“)

Připomínky podatelů proti návrhu změny č. 5 územního plánu Hostouň

**I.
Úvod**

1. Podatel 1 je vlastníkem pozemku parc. č. 2553 o výměře 16.839 m² v katastrálním území Hostouň u Prahy, obec Hostouň, zapsaným na listu vlastnictví č. 336, vedeném Katastrálním úřadem Kladno („**Pozemek 1**“).
2. Podatel 2 je vlastníkem pozemku parc. č. 2554/1 o výměře 16.071 m² v katastrálním území Hostouň u Prahy, obec Hostouň, zapsaným na listu vlastnictví č. 538, vedeném Katastrálním úřadem Kladno („**Pozemek 2**“; Pozemek 1 a Pozemek 2 společně také jako „**Pozemky**“).
3. Zastupitelstvo obce Hostouň vydalo v samostatné působnosti dne 23. 1. 2017 územní plán Hostouň, jako opatření obecné povahy s účinností od 8. 2. 2017 („**Územní plán**“).
4. Dne 8. 2. 2022 byla na úřední desce obce Hostouň („**Obec**“) vyvěšena veřejná vyhláška, kterou se doručuje návrh změny č. 5 Územního plánu („**Návrh změny ÚP**“) a vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 5 na udržitelný rozvoj území („**Vyhláška**“). Ve Vyhlášce je stanoveno, že ve lhůtě 30 dní ode dne doručení Vyhlášky je každý oprávněn uplatnit své připomínky v Návrhu změny ÚP.
5. Podatelé tímto podávají k Návrhu změny ÚP dále specifikované **připomínky** ve smyslu § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“).

**II.
Vymezení Pozemků v Návrhu změny ÚP**

6. Podle Územního plánu, Pozemky tvoří plochu **V2 - výroba, výrobní služby, sklady B**. Hlavní funkcí plochy V2 je výroba, služby a skladování pro plochu v návaznosti na výrobní areál obce Pavlov.
7. V Návrhu změny ÚP jsou Pozemky vymezeny stejně jako v případě Územního plánu, tj. tvoří plochu **V2 - výroba, výrobní služby, sklady B**. Návrhem změny ÚP byla navíc plocha V2 rozšířena o další pozemky a bylo stanoveno, že plocha V2 bude napojena na krajskou silnici. Funkční vymezení plochy V2 zůstalo v Návrhu změny ÚP nezměněno.

III.

Připomínky

8. Plocha V2 je v textové části Územního plánu blíže specifikována v kapitole F2 zastavěné území a zastavitelné plochy – stanovení ploch s rozdílným způsobem využití, v části plochy pro výroby a skladování.
9. V uvedené kapitole Územního plánu je obsažena podkapitola s názvem *Stanovení pořadí změn*, ve které jsou stanoveny **podmínky pro využití plochy V2**. Podatelé upozorňují zejména na následující podmínky:
- (a) podmínka č. I.: „*Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla Hostouň.*“;
 - (b) podmínka č. III.: „*Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod z obce Pavlov.*“; a
 - (c) podmínka č. IV.: „*Podmínkou pro využití plochy je napojení na vedení 22kV z obce Pavlov.*“.
10. V textové části Návrhu změny ÚP jsou podmínky pro využití plochy v kapitole *Stanovení pořadí změn* přečísleny a upraveny následujícím způsobem:
- (a) podmínka č. II. (dříve podmínka č. I.) zní nyní následovně: „*Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV obce Pavlov.*“;
 - (b) podmínka č. IV. (dříve podmínka č. III.) zní nyní následovně: „*Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod z obce Pavlov. Do doby realizace napojení, lze zásobovat plochu V2 z vlastního zdroje.*“; a
 - (c) podmínka č. V (dříve podmínka č. IV.) zní následovně: „*Podmínkou pro využití plochy je napojení na vedení 22kV z obce Pavlov.*“.
- („Napadené podmínky“)**
11. Z obsahu Napadených podmínek je zřejmé, že využití plochy V2 je podmíněno napojením kanalizace, elektrického vedení a vodovodu na určitý druh veřejné infrastruktury. Takové podmiňování využití ploch je přitom **nepřípustné** a v **rozporu se zákonem**.
12. K podmínkám využití ploch uvedených v územním plánu, spočívajících v povinnosti připojit se na určitý druh veřejné infrastruktury se ve svém rozhodnutí sp. zn. 55 A 8/2019 ze dne 28. listopadu 2019 vyjadřuje Nejvyšší správní soud: „*Z těchto ustanovení nevyplývá, že by v rámci územního plánu mělo být závazným způsobem upraveno, jak bude v ploše řešeno zásobování staveb vodou a likvidace odpadních vod. V územním plánu má být toliko vymezena koncepce veřejné infrastruktury, vymezení ploch veřejné infrastruktury, popř. umožnění využití jiných ploch k realizaci této infrastruktury. Tím se ovšem toliko vytváří podmínky pro „zasíťování“ území infrastrukturou tak, aby již zastavěné území nebo zastavitelné plochy mohly tuto infrastrukturu využívat. Z povinnosti stanovit koncepci veřejné infrastruktury a vytvořit plochy pro infrastrukturu (resp. předpoklady pro využití jiných druhů ploch pro infrastrukturu) ovšem nelze dovodit, že by bylo možné v územním plánu stanovit podmínku využití ploch spočívající v povinnosti připojit se na určitý druh veřejné infrastruktury. Je přitom zřejmé, že se nejedná ani o podmínku prostorového uspořádání, neboť požadavek na konkrétní způsob zajištění zásobování staveb vodou a likvidace odpadních vod nemá nic společného s prostorovou regulací využití plochy.... Soud tedy uzavírá, že napadená podmínka zahrnutá do územního plánu jako regulativ platný v plochách bydlení v krajině (X) je nezákonná, neboť vykračuje z rámce charakteru regulativů, které lze zahrnout do územního plánu. Odpůrkyně tím porušila § 43 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a dále § 43 odst. 3 stavebního zákona. Návrhový bod je důvodný.*“
13. Ve světle výše uvedeného podatelé požadují, aby Napadené podmínky byly z Územního plánu, potažmo Návrhu na změnu ÚP plánu vypuštěny. V opačném případě jsou podatelé připraveni obrátit se na příslušný soud s návrhem na zrušení Územního plánu, resp. Návrhu změny ÚP a požadovat po odpovědných subjektech náhradu vzniklé škody.

14. Podatelé s Napadenými podmínkami pro využití plochy V2, jakož i s jejich doplněním v Návrhu změny ÚP nesouhlasí, neboť není možné v územním plánu stanovit podmínky pro využití ploch spočívající v povinnosti připojit se na určitý druh veřejné infrastruktury. Stanovení takových podmínek je nepřipustné a v rozporu se zákonem, neboť překračuje rámec charakteru regulativů, které lze zahrnout do územního plánu, čímž Obec porušuje § 43 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.¹ a dále § 43 odst. 3 stavebního zákona. Z toho důvodu podatelé požadují, aby byly Napadené podmínky z Územního plánu, potažmo Návrhu změny ÚP vypuštěny.

IV. Závěr

15. Z výše uvedeného vyplývá, že Napadené podmínky jsou nepřipustné a v rozporu se zákonem, neboť překračují rámec charakteru regulativů, které lze zahrnout do územního plánu, čímž Obec porušuje § 43 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a dále § 43 odst. 3 stavebního zákona.
16. Z toho důvodu podatelé požadují, aby byly Napadené podmínky z Územního plánu a Návrhu změny ÚP vypuštěny.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se vyhovuje.

Požadavek napojení na veřejnou infrastrukturu upravit jako obecnou podmínkou pro napojení na veřejnou infrastrukturu bez konkretizace zařízení. Dočasné zásobování vodou z vlastního zdroje zachovat.

Odůvodnění:

Pořizovatel neshledal veřejné zájmy, které by bránily připomínce vyhovět.

P.3 PŘIPOMÍNKA ZE DNE 14.3.2022, POŘIZOVATELI DORUČENA 14.3.2022, U POŘIZOVATELE EVIDOVÁNA POD Č.J.: 376/2022; MELISA VANÍČKOVÁ

Obsah připomínky:

SO3 – Smíšené venkovské území C - popis a určení hlavního využití

Odůvodnění připomínky:

Hlavní využití a regulativ je nejasný. Požadavek z naší strany byl plocha pro stavbu hospodářské stavby, ale i s bydlením, které v popisu chybí. Prosím o úpravu popisu hlavního využití SO3.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se vyhovuje.

Formulaci HLAVNÍHO VYUŽITÍ plochy SO3 upravit.

Odůvodnění:

V návrhu změny je v Hlavním využití ploch SO3 uvedeno: „Území je určeno pro zemědělskou činnost a bydlení ve stávajících hospodářských zařízeních.“

Z textu je evidentní, že bydlení v popisu nechybí.

Je však třeba přeformulovat, že území je určeno pro ve stávajících hospodářských zařízeních.

P.4 PŘIPOMÍNKA ZE DNE 23.3.2022, POŘIZOVATELI DORUČENA 25.3.2022, U POŘIZOVATELE EVIDOVÁNA POD Č.J.: 423/2022; METROPOLITNÍ KAPITULA U SV. VÍTA V PRAZE

Připomínky k návrhu změny č. 5 územního plánu Hostouň

Vážení,

na základě veřejné vyhlášky, kterou se doručuje návrh změny č.5 územního plánu Hostouň a vyhodnocení vlivů návrhu změny č.5 na udržitelný rozvoj území, vám zasíláme, jako pořizovateli této změny připomínky ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení.

Uplatňujeme připomínky ke změně související s plánovaným využitím pozemku parc. č. 163/2 (lokalita Z5-13 dle výkresu základního členění území), spočívající ve změně regulativu na B8 a úpravě účelové komunikace z regulativu B2 aktuálně platného. Nový regulativ definuje nová omezení pro umístování rodinných domů a počet bytových jednotek, která z urbanistického hlediska nereflektují charakter blízké stávající zástavby. Zároveň jako vlastník tohoto pozemku jsme deklarovali a prezentovali záměr koncipovat budoucí zástavbu způsobem vhodnějším, který postupně rozvolňuje hustotu zástavby od centrální části obce směrem k východnímu okraji lokality. Navrhovaná regulace takovouto koncepci urbanistického řešení v podstatě vylučuje.

Dimenzování šířky komunikací pro obsluhu této plochy dle návrhu lze považovat rovněž za nepřiměřené, a to zvláště ke skutečnosti, kdy parkování je omezeno pouze mimo veřejná prostranství a právě komunikace. Komunikace v některých částech mohou být vzhledem ke tvaru a svažitosti pozemku řešeny jako jednosměrné, přičemž takový regulativ bez jasného důvodu omezuje či limituje optimální urbanistické řešení této lokality.

Proto považujeme navrženou změnu za nevhodnou. Zároveň jsme připraveni jednat o řešení této lokality s představiteli obce Hostouň a společně definovat zadání pro návrh změny územního plánu upravujícího regulativy pro optimální urbanistické řešení.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se nevyhovuje.

Návrh změny odůvodní podrobněji koncepci řešení.

Odůvodnění:

Urbanistické hledisko posuzuje umístění RD na p.č. 163/2 v širší urbanistické koncepci. Návrh změny proto odůvodní podrobněji koncepci řešení ve změně ÚP tak, aby byla srozumitelnější pro veřejné projednání. Koncepce je řešena zejména návrhem regulativu a vymezením veřejně prospěšných staveb.

Urbanistická koncepce řeší na základě zadání a požadavku obce optimální urbanistické řešení, které koordinuje mj. všechny veřejné zájmy v území a limity:

- Demografický vývoj sídla včetně kapacit občanského vybavení.
- Dopravu v širších souvislostech a limity v lokalitě, např. OP silnice. Veřejné prostranství, které obsahuje průjezdnou silnici III. třídy, musí s novou výstavbou zajistit – bezpečnou a komfortní potřebu chodců a cyklistů (průchodnost k cestám v krajině a do centra obce k občanskému vybavení). Veřejným zájmem je také průjezdná místní obslužná komunikace, která zajistí průjezd komunální techniky bez jednosměrných komunikací, a tedy s minimální intenzitou motorových obslužných vozidel.
- Potřeby budoucích obyvatel, kterým je nutné přizpůsobit dimenzování vozovek, chodníků a doprovodné zeleně včetně náležitého odvodnění tak, aby neobtěžovalo novou zástavbu.
- Potřeby současných obyvatel, zejména na průchodnost do krajiny a vazbu na polní cesty.
- Vazbu na veřejná prostranství v centru
- Ochranu hodnot; zde zejména charakteru venkovského prostředí, a historické části obce. Plocha pro zástavbu je v dominantní poloze a zástavba se bude uplatňovat v dálkovém pohledu.

protected Legal ®
Advokátní kancelář Mgr. Daniel Slavič
Stoupeňnického 2324/26, 120 00 Praha 2, mobil: +420 605 981 662 email: daniel.slavik@protected-legal.com
IČ: 649 04 717, zapsán v seznamu advokátů pod evidenčním číslem 12 904

Obec Hostouň
Kladenská 119
273 53 Hostouň

Datovou schránkou: i94a7re

Praha 14. 2. 2022

Věc: Připomínky k návrhu změn č. 5 územního plánu Hostouň

Dovolte mi jménem klienta společnosti U-MEDIA s.r.o., IČ: 29029627, se sídlem Uzavřená 167/1, Kobylisy, 182 00 Praha 8 uplatnit v zachovalé lhůtě připomínky na základě vámi vydané veřejné vyhlášky ze dne 8. 2. 2022, když dosud nebylo reagováno ani na podnět ze dne 17. 8. 2020.

Klient k návrhu změn č. 5, které se dotýkají i pozemku parc. č. 37/3 v KÚ Hostouň namítá, že by mu bylo touto změnou výrazně zasaženo do jeho majetkových práv za situace, kdy je obci známo, že je investorem zavázán povinnostmi z projektu, který byl zahájen již před touto změnou územního plánu a za situace znalosti, že v tomto je dosud pokračováno.

S ohledem na tyto skutečnosti navrhuje alternativně:

- a) nechť se nová regulace nevztahuje na plochu pozemku 37/3,
- b) případně, aby regulační plán umožnil výstavbu vila domů s více jednotkami,
- c) vymezil ve vhodné části plochy umožnil výstavbu domu pro seniory a občanskou vybavenost jak již bylo pořizovatelem v nedávné minulosti navrhováno

Tento odůvodněný návrh lze opřít o skutečnost, kdy v již projednávané dokumentaci by mohlo dojít ke zmaření investici a, avšak s ohledem na zájmy pořizovatele jsou hledány alternativy, které jsou v souladu s jeho zájmy, tedy Obce Hostouň a jsou v souladu s územním plánem.

Pro doplnění navrhovaných alternativ lze zmínit k historickým návrhům vhodnost tak, že je plocha vhodná pro obývaní seniory, je vhodně dostupná, nachází se v přírodním prostředí a pod.

Pokud by pořizovatel, Obec přistoupila, jsme otevření úpravě formou regulačního plánu se zakotvením rezervace seniorských míst pro kapacitu Obce.

Máme za to, že toto lze podrobněji určit s ohledem na skutečnost, že je navrhována změna územního plánu s prvky regulačního plánu, když i alternativivou navrhovanou pod písm b) lze vhodně definovat.

Klient i jeho právní zástupce jsou k dispozici na výše uvedených kontaktech, které zaručí rychlejší komunikaci.

S uctivým pozdravem.

Mgr. Daniel Slavík, advokát
v plné moci U-MEDIA s.r.o

VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNKY

K připomínce se nepřihlíží.

Odůvodnění:

Podání neobsahovalo plnou moc, kterou by byl Mgr. Daniel Slavík zmocněn k uplatnění připomínky.

Požizovatel dopisem ze dne 2.6.2022 podatele prostřednictvím datové schránky (výzva podateli doručena dne 6.6.2022) vyzval k doplnění připomínky - doložení plné moci.

Podatel dne 10.6.2022 doručil požizovateli plnou moc ze dne 17.8.2020, která podatele zmocňuje k zastupování ve všech věcech spojených s uplatněním písemných připomínek k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Obce Hostouň.

Zprávu o uplatňování územního plánu Hostouň schválilo zastupitelstvo obce dne 12.4.2021, čímž ukončilo její pořizování.

Protože však učiněné podání bylo uplatněno ve fázi projednávání návrhu změny č.5 územního plánu Hostouň, kdy je návrh změny projednáván dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nelze k připomínce přihlídnout, neboť doložená plná moc k uplatnění připomínky v této fázi pořizování změny podatele nezmocňuje.

Toto sdělil požizovatel podateli prostřednictvím datové schránky dopisem ze dne 14.6.2022. (dopis podateli doručen dne 15.6.2022)

 Obec Pavlov			
 Sídlo úřadu Lidická 65 273 51 Pavlov Česká republika	 Telefonní spojení +420 312 665 325 +420 724 180 544 DS: rt2a3gt	 Bankovní spojení Raiffeisenbank a.s. č. ú. 388069329 / 5500 jsme plátcí DPH	IČ: 00234770 DIČ: CZ00234770 email: obecniurad@pavlovukladna.cz http:// www.pavlovukladna.cz
Naše číslo jednací OP-OPa-101/2022	Vaše číslo jednací	Vypracoval Josef Kozel	Dne 24.3.2022
Obecní úřad Hostouň Kladenská 119 273 53 Hostouň IDDS: i94a7re			
Připomínka obce Pavlov ke společnému jednání návrhu změny č.5, územního plánu Hostouň.			
Zastupitelstvo obce Pavlov na svém veřejném zasedání dne 23.3.2022 schválilo ve svém Usnesení č. 8/03/2022/1 Připomínku ke společnému jednání „Změna č. 5 Územního plánu Hostouň a vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 5 na udržitelný rozvoj území“			
Obec Pavlov, z důvodu ochrany zájmů obce a zájmů jejích občanů			
NESOUHLASÍ			
s jakýmkoliv rozšiřováním skladových objektů ve svém okolí. Stejně tak <u>nesouhlasí</u> ani s navrhovanou změnou území na využití plochy části pozemku parc. čísla 1781, k.ú. Hostouň, uvedené v dokumentaci změny č. 5 Územního plánu Hostouň a vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 5 na udržitelný rozvoj území pod označením v dokumentaci jako Z5-5 Plocha pro výrobu a skladování, rozšíření areálu			
			
V dokumentaci je dále uvedeno:			

C.7 VÝROBA

V. Plocha (s indexem V2) pro výrobu přímo navazuje na katastrální území obce Pavlov a bude napojena na areál pro výrobu a skladování komunikací z Pavlova. Vybudování této plochy je podmíněno realizací obchvatu obce Pavlov. Tato podmínka je součástí regulativu V2

Srovnávací text změny ÚP č.5 výroková část po změně č.4- etapa ke společnému jednání.....str. 8 / počet listů 50

D.2 DOPRAVA KOMUNIKACE POZEMNÍ

IV. Rozvojová plocha u Pavlova jsou podmíněny ve svém rozvoji obsluhou z obce Pavlov

XII. Jako součást výrobní zóny Pavlov je vymezena dopravní a manipulační plocha navazující na komunikace a infrastrukturu Pavlova

Srovnávací text změny ÚP č.5 výroková část po změně č.4- etapa ke společnému jednání.....str. 9 / počet listů 50

D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VIII. Systém kanalizace do společné ČOV je postupně budován pro celé zastavěné území obce kromě odloučených lokalit (mlýny, zemědělský areál a plocha u Pavlova)

Srovnávací text změny ÚP č.5 výroková část po změně č.4- etapa ke společnému jednání.....str. 10 / počet listů 50

Pro další řešení ÚPD
významné tyto body

- ✓ Zátěž hlukem – snížení důsledků znečištění ovzduší z D6, letiště

5 HYGIENA ŽP

SILNÉ STRÁNKY -

???

SLABÉ STRÁNKY-

hluk a NOx z D6

-

hluk z letiště

HROZBY

- nárůst silniční a letecké dopravy, hluková a NOx zátěž
- zdroj nebezpečných a toxických odpadů v případě havárie na D6

V2 VÝROBA, VÝROBNÍ SLUŽBY, SKLADY B

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je výroba, služby a skladování pro plochu v návaznosti na výrobní areál obce Pavlov.

Součástí ploch je dopravní obsluha.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Srovnávací text změny ÚP č.5 výroková část po změně č.4- etapa ke společnému jednání.....str. 33 / počet listů 50

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN

II. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV obce Pavlov.

III. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m z obce Pavlov ze silnice III. třídy.

IV. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod z obce Pavlov. Do doby realizace napojení, lze zásobovat plochu V2 z vlastního zdroje.

V. Podmínkou pro využití plochy je napojení na vedení 22kV z obce Pavlov
VI. Pokud bude provedeným průzkumem zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu křečka polního, který by škodlivě zasahoval do biotopu druhu, je jako podklad pro další rozhodnutí nezbytná výjimka ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů dle § 56 zákona, kterou lze udělit jen z důvodů v tomto zákoně uvedených
Srovnávací text změny ÚP č.5 výroková část po změně č.4- etapa ke společnému jednání.....str. 34 / počet listů 50

S plochou Z5-5 – plocha pro výrobu a skladování, zastupitelstvo obce Pavlov zásadně odmítá a požaduje ji vyjmout z této 5. změny ÚP obce Hostouň a to z těchto důvodů:

1. Pro obec Pavlov, další rozšiřování objektů skladových hal je **NEPŘIJATELNÉ!**, neboť negativně působí na život obyvatel obce Pavlov.

2. Obec Pavlov je sama dnes již nadměrně zahlcena hlukem, prachem a emisemi z okolní zástavby, tj. provozu z několika hal umístěných v okolí, stejně jako hlukem z D6, I/6, III/0067, ze železniční a letecké dopravy. Z uvedeného lze předpokládat, že změna tohoto území na samé hranici katastrů a zastavěného území obce Pavlov, a s ní související provoz negativně zvýší nejen hladinu hlukového zatížení, ale také obsah škodlivých látek v ovzduší rezidenční části obce Pavlov.

Současně se v obci Pavlov pro její obyvatele zhorší pohoda bydlení a vlastníkům nemovitostí se sníží hodnota jejich majetků.

Je přitom nepochybné, že v důsledku změny orné půdy na plochu výroby o rozloze cca 9800 m² se zhorší stávající stav a dojde k navýšení hlukové zátěže v souvislosti s nárůstem počtu osobních a nákladních automobilů o automobily obsluhující a zásobující dané území, a tedy lze předpokládat, že dle našeho názoru již nadlimitnímu stavu, ještě přitíží.

Není totiž rozhodné, jak vysoký (či nízký) bude přírůstek hlukové zátěže v souvislosti se změnou využití území, **rozhodné je, že k nárůstu hluku v souvislosti s touto změnou bezesporu dojde.**

Výše uvedené je potvrzeno i judikaturou správních soudů, např. v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. 5. 2011, č. j. 10 Ca 62/2009-122.

Argumentaci rozsudku citovaného výše potvrdil i Nejvyšší správní soud, když ve vztahu (k tam projednávané věci) uvedl (viz www.nssoud.cz, „Podmínky stavebního práva platí i pro zahraniční společnosti“): „Do území nadlimitně zatíženého hlukem a emisemi ... nelze bez dalšího umísťovat stavby ..., které sice každá jednotlivě nepřitíží svým provozem dotčenému území nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území.“

Tento výklad zamezuje „salámové“ metodě dalšího zatěžování území“.

Technické a kapacitní možnosti kanalizace byly projektantem v minulosti vypočteny pouze pro rozvoj obce Pavlov. Po napojení projektu „Zahrady Pavlov“ nebude možné z těchto důvodů již nikoho napojit, ani zvětšit kapacitu stávajícího stavu.

Tudíž, dle našeho názoru není vhodné, ani přípustné tuto zamýšlenou změnu ze zemědělské půdy na plochu výroby a skladování schválit.

3. Území požadované změny, jak je zřejmé z grafických podkladů, je přimknuté na hranici katastrů k halám Logistického parku Pavlov, ke kterému bylo zpracováno posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb. „EIA Logistický park Pavlov 1. a 2. část z listopadu 2015“, kde se na straně 53/81 uvádí, že limitní hodnota daná zákonem prokazatelně karcinogenního Benzo[a]pyren [ng.m-3] - roční průměrná koncentrace, je na území obce Pavlov i na území obce Hostouň, **již překročena!!!**

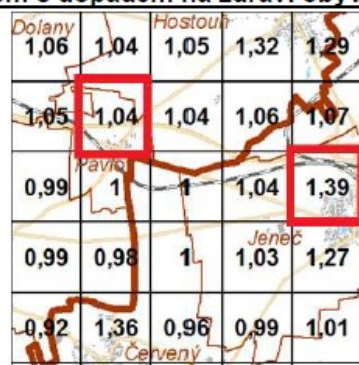
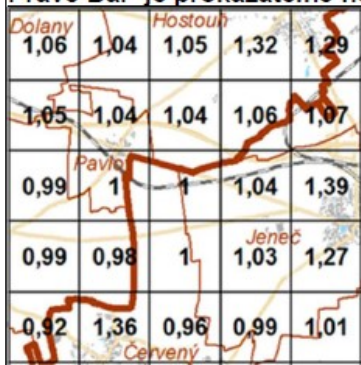
Ve zpracované dokumentaci je přímo upozorněno:

„Problematičtější je překročení Benzo[a]pyrenu v území.“

Doprava TNA z Logistického parku Pavlov na komunikaci D6 vede po komunikaci I/6 a II/201 na území okolních obcí.

Tam, jak ukazuje mapa vyhodnocení Benzo[a]pyrenu v území, jsou také hodnoty tohoto karcinogenu hodně vysoko nad povoleným hygienickým limitem.

Právě BaP je prokazatelně nebezpečným karcinogenem s dopadem na zdraví obyvatel



„Jestliže jsou tedy v území již překročeny hygienické limity, nelze zařazovat změnu území, která bude novým cílem dopravy a tento stav ještě zhorší, přípustný, neboť by byl v rozporu s požadavky právních předpisů

V daném případě je z naší strany nutno poukázat na článek 35, odst. 3 Listiny základních práv a svobod, neboť nikdo nesmí poškozovat životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

Jak vyplývá z výše uvedeného, schválením plochy výroby a skladování Z5-5 by došlo k narušení již nyní zhoršeným podmínkám daného prostředí z hlediska ovzduší, případně i hluku, což je **v přímém rozporu s požadavky na zachování kvality prostředí a pohody bydlení.**

Je pro nás **nepříjemné**, aby vše co je pro obec Hostouň nepříjemné a označeno v dokumentaci jako slabé stránky, hrozby a jiné, sama přenášela na území obce Pavlov a její obyvatele.

Obec Pavlov v souladu s rozhodnutím zastupitelstva obce Pavlov (usnesení č. 8/03/2022/1 ze dne 23.3.2022) podává tuto připomínku k návrhu změny č. 5 ÚP Hostouň. Z důvodu již překročených hygienických limitů a s ohledem na zájem ochrany majetku, zdraví obyvatel, na dodržení jejich práv na ochranu zdraví, garantovaných právním řádem ČR a Ústavou ČR. Obec Pavlov požaduje, aby byla plocha s indexem V2 pod označením v dokumentaci Z5-5 ze Změny Č.5 ÚP obce Hostouň **VYŘAZENA, NESCHVÁLENA** a změna ÚP nebyla vydána s touto plochou.

Za Obec Pavlov:

Josef Kozel
starosta obce

Josef
Digitálně
podepsal Josef

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V odůvodnění připomínky není podloženo, zda by nárůst plochy výrobně obslužného areálu o 3 % plochy, který se koncepčně vyvíjí a realizuje 25 let včetně nové obchvatové silnice, způsobil takové zatížení prachem, hlukem, které nesplní hygienické požadavky.

Požadavek nové rozvojové plochy na infrastrukturu řešit obecnou podmínkou bez vazby na konkrétní zařízení.

Q VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH DLE § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Veřejnost dle § 52 neuplatnila žádnou připomínku.

R ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

R.1 ROZHODNUTÍ O NÁMITCE METROPOLITNÍ KAPITULY U SV. VÍTA V PRAZE

(dále též namítající“), podané proti návrhu změny č. 5 územního plánu Hostouň (dále též „změna ÚP“) v návaznosti na veřejné projednání dne 19. září 2023

KOPIE PODSTATNÝCH ČÁSTÍ TEXTU NÁMITKY

A. Aktivní legitimace, vymezení území dotčeného námitkou:

Metropolitní kapitula je vlastníkem pozemku parc. č. 163/2 zapsaného na LV č. 394 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, pro katastrálním území Hostouň u Prahy, obec Hostouň (dále jen „dotčený pozemek“).

Na dotčeném pozemku jsou stávajícím územním plánem vymezeny plochy s regulativy B2 (nizkopodlažní bydlení B), BZ1 (zahrady v obytné zóně) a MK (místní komunikace).

Navrhovanou změnou č. 5 dochází k nahrazení regulativu B2 regulativem B8 (nizkopodlažní bydlení s omezením počtu bytů).

Podstatnou změnou oproti stávajícímu regulativu B2 je omezení, dle něhož „rodinné domy mohou mít max. 1 bytovou jednotku.“

B. Text námitky

Metropolitní kapitula **nesouhlasí s navrhovaným omezením obsaženým v novém regulativu B8 pro dotčený pozemek, a to v části obsahující omezení, dle něhož rodinné domy mohou mít max. 1 bytovou jednotku.**

C. Odůvodnění námítky

Navrhovaná změna regulativu je nepřiměřená a nedůvodná, nereflktuje stávající charakter přilehlé zástavby v obci, zasahuje tak nepřiměřeně do vlastnického práva Metropolitní kapituly.

Urbanisticky vhodným řešením pro dotčený pozemek by bylo postupné rozvolňování zástavby od západní části dotčeného pozemku, kde přiléhá na zahuštěnou zástavbu, směrem k východu, kde se nachází kraj obce, a kde na obec navazuje otevřená krajina.

V západní části dotčený pozemek navazuje na již existující zástavbu v řadových domech, které jsou situovány na pozemcích o průměrné výměře cca 160 m², z čehož samotná zastavěná plocha hlavní stavbou rodinného domu činí cca 50 m² a cca 110 m² přilehlé pozemky (viz např. pozemek st. 734, jehož součástí je stavba o výměře 47 m², a přilehlé pozemky parc. č. 163/6 o výměře 72 m² a parc. č. 163/25 o výměře 39 m² v k. ú. Hostouň u Prahy).

Nastavený regulativ B8 pak představuje nekoncepční urbanistické řešení, kde absentuje postupný přechod od stávající mimořádně zahuštěné centrální zástavby směrem k východnímu okraji obce. Extrémní zpřísnění regulativu (rodinný dům s jednou bytovou jednotkou na stavebním pozemku o minimální výměře 1000 m²) v návaznosti na zástavbu řadovými rodinnými domy (stavební pozemky o výměře cca 160 m²) je nekoncepční a urbanisticky nevhodné (jedná se o cca šestinásobek minimální zastavěné plochy pro rodinný dům s jednou bytovou jednotkou oproti řadovému domu). Přímý kontrast vysoce zahuštěné zástavby typické pro centrální část obce sousedící s extrémně rozvolněnou zástavbou, která je typická pro okrajovou část obce, bude v západní části dotčeného pozemku působit rušivě a nepatřičně.

D. Návrh řešení

Metropolitní kapitula proto žádá, aby byl regulativ B8 pro dotčený pozemek upraven tak, že z něj bude vypuštěno omezení, dle něhož mají mít rodinné domy jednu bytovou jednotku.

Metropolitní kapitula dále žádá, aby byl na dotčeném pozemku stanoven samostatný regulativ pro část plochy navazující v západní části na stávající zahuštěnou zástavbu s řadovými rodinnými domy, který zde umožní navazující výstavbu v řadových rodinných domech, resp. ve dvojdomcích, s tím, že bude odpovídajícím způsobem snižena požadavek na minimální zastavěnou plochu. Tímto způsobem bude dosaženo plynulého přechodu od zahuštěné centrální zástavby k rozvolněné zástavbě na východním okraji obce, což je nepochybně urbanisticky žádoucí řešení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námítce se nevyhovuje

ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Podstatou námítky je nesouhlas namítající s návrhem změny ÚP, dle které v ploše tvořené dotčeným pozemkem mohou mít rodinné domy max. 1 bytovou jednotku (dále též „RD/1bj.“).

K tomu namítající uvádí v odůvodnění námítky následující:

Navrhovaná změna regulativu je nepřiměřená a nedůvodná, nereflktuje stávající charakter přilehlé zástavby v obci, zasahuje tak nepřiměřeně do vlastnického práva Metropolitní kapituly.

Namítající dále uvádí:

Metropolitní kapitula proto žádá, aby byl regulativ B8 pro dotčený pozemek upraven tak, že z něj bude vypuštěno omezení, dle něhož mají mít rodinné domy jednu bytovou jednotku.

K tvrzení namítající o nedůvodnosti stanovení základní kapacity stavby RD/1b.j.

Důvody pro stanovení základní kapacity stavby RD/1bjt jsou následující:

Požadavek na omezení počtu bytů v RD vyplynul ze Zprávy o uplatňování územního plánu Hostouň, kterou zastupitelstvo obce schválilo usnesením č. 4/4/2021 dne 12.4.2021 (dále též „ZOUÚP“, „zpráva“). V jejím úvodu je na str. 3. uvedeno „Zastupitelstvo obce Hostouň doporučilo do návrhu Zprávy zahrnout k prověření požadavky uvedené v tabulce (příloha č. 9 usnesení ZO č. 11/3/2020), jejíž kopie je uvedena v příloze č. 18 této Zprávy“.

Na str. 8 zprávy je uvedeno: „Přehled požadavků obce, schéma mapovým podkladem ČÚZK. Požadavky obce jsou promítnuty do dále uvedené tabulky“. V tabulce je u požadavků č. 11, 12 a 13 (č. 13 zahrnuje dotčený pozemek namítající) výslovně uveden požadavek obce na rodinné domy o 1 bytové jednotce.

Na str. 11 zprávy jsou v požadavku č. 18 (v kopii výkresu základního členění v úplném znění ÚP) vyznačeny stávající zastavitelné plochy, ve kterých obec požaduje omezit kapacitu RD pouze na jeden samostatný byt. Je zde vyznačena i zastavitelná plocha Z3, kterou tvoří dotčený pozemek.

Na str. 12 zprávy je ve shrnutí mj. uveden jednoznačný zájem obce zmírnit dosavadní tempo růstu, kdy za posledních 15 let vzrostl počet obyvatel obce o 50% z 902 na 1359 obyvatel. Jedná se o jeden z nevyšších indexů růstu v regionu kolem Prahy.

Navrhovanou změnou ÚP, zpracovanou na základě požadavků uvedených ve Zprávě, je korigován ÚZEMNÍ PLÁN HOSTOŮŇ, který byl vydán usnesením zastupitelstva obce č. 8/1/2017, účinnosti nabyl 8.2.2017 (dále též „ÚP“). V Odůvodnění ÚP textová část 1. díl/2 (str. 15/48) je uvedeno:

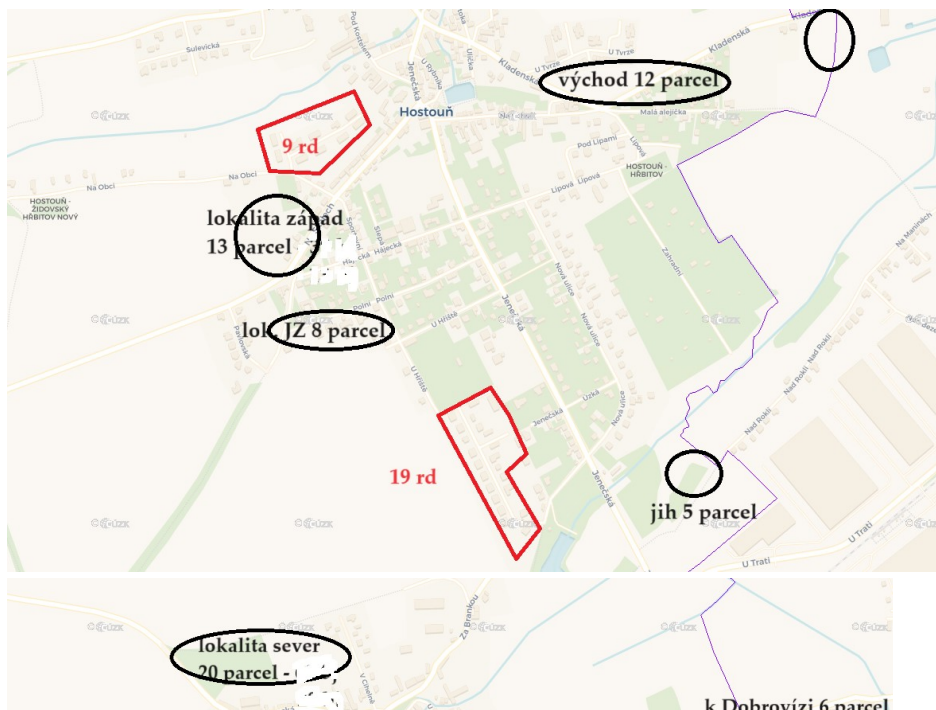
Přírůstek obyvatel za 10 let činil cca 80 obyvatel. Vzhledem k zlepšující se technické infrastruktuře a dalšímu dělení cenových domácností do samostatných bytů lze předpokládat na 10 let přírůstek cca 100 obyvatel , tj. cca 33 bytových jednotek. Se zohledněním těchto výpočtů, je třeba pro obec navrhnout 1,5 – 2x větší počet ploch (z důvodu možné spekulace s pozemky). Požadovaný nárůst ploch pro bydlení by měl připravit plochy pro cca 60 –70 bj.	
počet obyvatel – současný stav (údaj z roku 2012).....	1002
počet obyvatel – navrhovaný počet	max. 100/ 10 roků
celkem obyvatel (pro rok 2022).....	1102

Dle ČSÚ³ měla Hostouň v r. 2022 celkem 1432 ob., což je přírůstek o 330 ob. vyšší, než v tomto roce předpokládal ÚP. V něm navržená regulace stavebního rozvoje vycházela z předpokladu, že s ohledem na tradiční a běžně chápáné bydlení v rodinném domě bude RD Užívat a bydlet v něm společně jedna rodina, tj. cca 3 ob./RD.

Po nabytí účinnosti ÚP je obec trvale konfrontována s praxí vlastníků pozemků v zastavitelných plochách, kdy jsou stavěny rodinné domy se 3 stavebně oddělenými byty se samostatnými vchody, přitom jednotlivé byty v RD zjevně neslouží členům jedné rodiny. Ve skutečnosti se jedná o stavby dvojdomků nebo trojdomků (event. řadových rodinných domů), čemuž odpovídá intenzita využití pozemku těchto staveb, vyšší než u běžného rodinného domu. Takováto výstavba na pozemcích určených pro rodinné domy má pro obec řadu negativních důsledků, např. oproti koncepci ÚP znamená výrazně vyšší nárůst počtu obyvatel s negativním dopadem na kvalitu a charakter prostředí obce, což je spojeno i s přetěžováním stávající veřejné infrastruktury (zařízení občanského vybavení, dopravní i technické infrastruktury), která není v účinném územním plánu na tento nárůst obyvatel koncipována.

Výše uvedené problémy ilustruje následující **Přehled lokalit pro výstavbu rodinných domů vymezených v územním plánu HOSTOŮŇ**

³ Viz <https://obce.radekpapez.cz/obec.php?obec=532347>



lokalita	Počet stavebních pozemků pro RD v zastavitelné ploše	Předpoklad účinného ÚP RD/1 bj	Běžná praxe investorů RD/3 bj	Navýšení bj. oproti předpokladu ÚP
1.	2.	3.	4.	5.
sever	20	20	60	+40
západ	13	13	39	+26
JZ	8	8	24	+16
východ	12	12	36	+24
K Dobrovízi	6	6	18	+12
		59 bj. = 177 ob.	177 bj. = 530 ob.	+ 118 bj. = + 350 ob.

Komentář:

V účinném ÚP je předpokládán RD s jedním bytem, s obložností bytu v RD 3 ob/byt.

Ve dvou červeně vyznačených lokalitách bylo oproti územním plánem předpokládaným 28 RD s 1 bj. (tj. 28 bj., ± 84 obyv.) realizováno 28 vícebytových RD (dvojdomy a trojdomy) s cca 70 bj. (tj. ± 210 obyv.). Oproti předpokladu ÚP to je navíc cca 130 ≈ 140 obyvatel.

V dalších černě vyznačených lokalitách by umístění RD/3bj. znamenalo nárůst navíc cca + 350 ob.

SHRNUTÍ

Je zjevné, že soukromý zájem investorů maximalizovat zisk z výstavby rodinného domu se třemi 3 samostatné stavebně i užitelsky oddělenými byty, je v rozporu s předpoklady účinného ÚP a v kolizi s veřejným zájmem obce dle ust. § 2 odst. 1 zákona o obcích⁴, kterým je péče obce o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Naplňování tohoto veřejného zájmu je důvodem pro omezení základní kapacita staveb RD na 1 byt.

Na základě požadavků zprávy je změna ÚP zpracována s prvky regulačního plánu, což umožňuje stanovit změnou ÚP i základní kapacitu stavby RD.

⁴ Viz zákon č. 128/2000 Sb., Zákon o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů

K tvrzení namítající o nepřiměřenosti regulativu základní kapacity stavby RD/1b.j.

Namítající neuvádí, v čem konkrétně spatřuje nepřiměřenost navrhovaného omezení základní kapacity stavby RD/1b.j.

Obec zvažovala přiměřené řešení kolize veřejného zájmu chráněného obcí (péče obce o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů) se soukromými zájmy vlastníků pozemků v zastavitelných plochách maximalizovat zisk z výstavby rodinného domu s maximálním počtem bytů.

Cílem obce je řešení, které do budoucna zabrání neúměrnému a nežádoucímu nárůstu počtu obyvatel obce v rozporu s koncepcí účinného územního plánu.

Jednou z možností bylo ponechání dosavadní regulace počtu bytů v RD na obecné právní úpravě, uvedené ve vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále též vyhláška), ust. § 2, písm. a) bod 2, dle kterého „ (...) rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, “. To by ovšem znamenalo v ÚP redukovat již vymezené zastavitelné plochy o cca 2/3 jejich rozlohy, Toto řešení nebylo zvoleno ze dvou důvodů:

- za prvé by nadále byla možná výstavba RD se 3 byty s jejími negativními dopady na dosavadní charakter zástavby, který má obec zájem zachovat a respektovat. Nežádoucí cizorodost nové výstavby RD/3bj. ilustrují příklady realizované řadové zástavby v ul. U Tvrze a zástavby dvojdomků, trojdomků v ul. U Přehrady a ve slepé ul. zaústěné do ul. Na Obci;
- za druhé by rozsáhlá redukce zastavitelných ploch byla nepřiměřeným zásahem do očekávání vlastníků pozemků, které by nebylo možné po změně ÚP nadále využít pro výstavbu.

Při vážení kolize veřejného zájmu obce se zájmy vlastníků pozemků v zastavitelných plochách proto obec zvolila řešení přiměřenější pro omezení nežádoucího nárůstu počet obyvatel obce. Tímto řešením je stanovení základní kapacity rodinných domu na jeden byt, což umožňuje zachovat zastavitelné plochy vymezené v účinném územním plánu a současně to umožňuje vytvořit podmínky pro vznik zástavby respektující dosavadní charakter obce a obvyklou intenzitu využití pozemků RD.

Na základě požadavku zadání změny ÚP a prověření možnosti jeho naplnění byla v návrhu změny ÚP stanovena základní kapacita RD/1bj. v doposud vymezených zastavitelných plochách se stanovením využití B5, B6, B7 a B8. Tato úprava nedopadá pouze na dotčený pozemek namítající v ploše B8, který je pouze jednou ze zastavitelných ploch.

Obecně nikomu nesvědčí legitimní očekávání, že by jednou přijatý územní plán nemohl být nikdy v budoucnu měněn a že by obec nemohla reagovat na změny poměrů v území či potřeby svých obyvatel či na nedostatky stávající úpravy, na kterou reaguje navrhovaná změna ÚP Hostouň.

K tvrzení, že změna regulativu nereфлекtuje stávající charakter zástavby přiléhající k dotčenému pozemku ve vlastnictví namítající

Namítající argumentuje svým subjektivním názorem co je urbanisticky vhodným řešením zástavby na části dotčeného pozemku. Odkazuje se přitom na řadovou zástavbu v ul. U Tvrze, která je negativním příkladem narušení charakteru zástavby obce. Názor na možný charakter budoucí zástavby je irelevantní v otázce posouzení přiměřenosti možného zásahu do vlastnického práva namítající a z tohoto názoru namítající nelze dovodit omezení jejich vlastnických práv.

K tvrzení nepřiměřenosti zásahu do vlastnického práva namítající

Není zřejmé, v čem konkrétně namítající spatřuje zásah do svého vlastnického práva, který navíc nijak nespecifikuje, a z čeho dovozuje nepřiměřenost tohoto tvrzeného zásahu.

Z hlediska vážení veřejného zájmu obce a soukromého zájmu vlastníka dotčeného pozemku bylo zvoleno řešení, které nijak nemění právo namítající využít dotčený pozemek k umístění staveb RD, jak je stanoveno v účinném územním plánu. Stejně tak zůstává beze změny územním plánem stanovená minimální výměra 1000m² stavebního pozemku RD. Omezení kapacity RD nedopadá pouze na namítající, vztahuje se na všechny stavby RD na území obce.

Stanovení základní kapacity RD (odůvodnění viz výše) vychází z veřejného zájmu obce pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Tomu odpovídá i požadavek zachování kontinuity rozvoje obce, respektování historicky vzniklé stavební a urbanistické struktury obce a respektování koncepce rozvoje obce, stanovené v účinném územním plánu, kterou změna územního plánu zachovává.

Navržená regulace kapacity RD/1bj. vychází ze zvážení veřejného zájmu a zájmů soukromých. Výsledkem je, na základě výše uvedených skutečností důvodné upřednostnění veřejného zájmu při přiměřeném omezení očekávání namítající na využití dotčeného pozemku. Namítající ve své námitce neprokázala, že by vynaložila čas nebo prostředky do přípravných prací na využití podmínek, které ji doposud poskytoval účinný územní plán, Nelze proto brát v potaz ani hypotetická očekávání namítající na zachování dosavadních podmínek.

V procesu územního plánování není poskytována ochrana legitimním očekáváním neměnnosti dříve schválené územně plánovací dokumentace, nelze proto ani očekávat, že by jednou přijatý územní plán nemohl být v budoucnu nikdy měněn. Jinými slovy namítající nemůže očekávat, že účinný územní plán nebude změněn a že obec nebude reagovat na potřeby svých občanů a na nedostatky stávající úpravy.

R.2 ROZHODNUTÍ O NÁMITCE R. SLABIHOUDKOVÉ

podané proti návrhu změny č. 5 územního plánu Hostouň (dále též „změna ÚP“) v návaznosti na veřejné projednání dne 19. září 2023

KOPIE PODSTATNÝCH ČÁSTÍ TEXTU NÁMITKY

Nesouhlasím s převedením pozemku parcel. č. 1602 ze zastavitelné plochy na zemědělskou půdu, jelikož by zde nebylo možné postavit rodinný domek.

Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:

V současné době probíhají projekční práce na stavbu RD na uvedeném zájmovém území s předpokládaným zahájením stavby 2024. Žádám o přehodnocení stanoviska k pozemku č. 1602, aby zůstal zachován jako plocha zastavitelná označením B1 – nízkopodlažní bydlení A a BZ1 – zahrady v obytné zóně.

Vyjádření se k Návrhu změny územního plánu č. 5 obce Hostouň

Vážený pane starosto, vážené zastupitelstvo obce,

píši vyjádření k návrhu změny Územního plánu obce č. 5, kdy by mělo dojít ke změně mého pozemku č. 1602 ze zastavitelné plochy na zemědělskou půdu. S tímto záměrem NESOUHLASÍM. Na tomto pozemku bych ráda postavila malý RD s garážovým stáním pro svou rodinu, která čítá celkem 4 členy (z toho 2 děti ve věku 9 a 6 let). O změnu územního plánu na stavební parcelu jsme žádali v době, kdy to pro nás bylo aktuální a nikdo nemohl tušit, jaké těžkosti naši rodinu čekají. Žádost podávala ještě jako tehdejší vlastníkem moje matka a pozemek jsem dostala jako svatební dar. Bohužel krátce po mé svatbě došlo k nečekanému úmrtí mé matky v poměrně mladém věku 50 let. Toto mou původní rodinou velmi otřásl a bylo nutno řešit mnoho věcí. Jen co se situace trochu ustálila a chtěli jsme řešit otázku bydlení (stále jsme byli v podnájmu), tak v dalším roce zemřel tragicky manželův tatínek, můj tchán (aby toho nebylo málo tak v zahraničí) a opět jsme byli na začátku kolotoče problémů. Po dalším roce přišla radostná zpráva a já otěhotněla. Na svět přišla dcera a poté syn. V době čerpání rodičovské dovolené jsme neměli finanční možnosti, jak uskutečnit svůj sen o přízemním domku v Hostouni, odkud má rodina pochází a kam pravidelně jezdíme (nejen se starat o hrobku Náprstků). Nastal další milník, a to doba covidová, kdy nikdo asi netušil, co a jak bude, a dosud trvající krize ve stavebnictví – zdražování všude, kam se podíváte. S argumentem, že obec chce zabránit dalšímu rozrůstání obyvatelstva a další výstavbě RD na svém území, nesouhlasím vzhledem k velikosti pozemku, který mám ve vlastnictví. Naopak si dovoluji tvrdit, že jsme mladá rodina, která by obec mohla obohatit. Sama pracuji jako učitelka na 1. stupni ZŠ, syn hraje v přípravce TJ Baník Švermov fotbal a mohl by být v budoucnu posilou Sokolu Hostouň, dcera je velmi výtvarně nadaná a manžel pracuje v Praze v automobilovém servisu. Až budeme v obci bydlet, ráda bych se aktivně podílela na jejím zvelebování a udržování tradic.

Proto vás žádám o přehodnocení stanoviska k pozemku č. 1602, aby zůstal zachován jako plocha zastavitelná označením B1 – nízkopodlažní bydlení A a BZ1 – zahrady v obytné zóně.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námítce se částečně vyhovuje.

V účinném územním plánu vymezená zastavitelná plocha HZ4, která byla v návrhu změny ÚP pro veřejné projednání vymezena jako plocha Z5-10 „plocha zastavitelná vč. označení – ke zrušení“, (viz výkr. č. 1 – výkres základního členění území) bude v návrhu změny ÚP pro opakované veřejné projednání vymezena jako zastavitelná plocha. Její součástí budou pozemek namítající parc.č. 1602, pozemek parc.č. 1603 a části pozemků parc.č. 1604 a 1605.

Využití této zastavitelné plochy bude následující:

- plocha bydlení B8 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S OMEZENÍM POČTU BYTŮ. V této ploše mohou mít rodinné domy max. 1 bytovou jednotku;
- BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ.

Nevyhovuje se požadavku namítající, aby pozemek „ ... zůstal zachován jako plocha zastavitelná označením B1- nízkopodlažní bydlení A (...)“.

c) Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podstatou námítky je nesouhlas namítajícího s návrhem změny ÚP, dle kterého se dosavadní zastavitelná plocha HZ4 ruší a využít se mění na plochu Z1 - zemědělská půda, zahrnutou do nezastavěného území.

Požadavek na zrušení uvedené zastavitelné plochy HZ4, zahrnující pozemek namítající, byl uveden ve Zprávě o uplatňování územního plánu Hostouň, kterou zastupitelstvo obce schválilo usnesením č. 4/4/2021 dne 12.4.2021 (dále též „ZOUÚP“, „zpráva“), viz např. str. 8 a str. 10, na které uvedená tabulka obsahuje požadavek č.10, uvádějící pozemek namítající parc.č. 1602, a pozemky parc.č 1603 a 1605.

V návrhu změny ÚP pro společné jednání i pro veřejné projednání byla proto dosavadní zastavitelné plochy HZ4 zrušena a její využití bylo změněno na plochu Z1 - zemědělská půda, zahrnutá do neza-

stavěného území (viz výkr. č. 2 HLAVNÍ VÝKRES). Ve výkr. č. 7 (VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORU PŮDNÍHO FONDU) byla tato plocha označena AP5 – „hranice a plocha lokalit, které se vyjímají z urbanistického řešení.“ (viz výřez z výkresu):

Jedná se o zemědělský půdní fond s kódem BPEJ 10100, I. třídy ochrany.

Proti návrhu změny ÚP na zrušení zastavitelné plochy HZ4 nevznely při společném jednání dotčené orgány výhrady.

Na základě námitek, které namítající podala k veřejnému projednání návrhu změny ÚP, byla posouzena kolize veřejného zájmu chráněného obcí (péče obce o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů) se soukromými zájmy vlastníků pozemků v zastavitelné ploše. Cílem obce je řešení, které by do budoucna zabránilo neúměrnému a nežádoucímu nárůstu počtu obyvatel obce v rozporu s koncepcí účinného územního plánu.

Na základě uvedeného posouzení bylo zvoleno řešení, které nijak nemění dosavadní právo namítající využít pozemek v jejím vlastnictví k umístění stavby rodinného domu, jak je stanoveno v účinném územním plánu. Stejně tak zůstává beze změny územním plánem stanovená minimální výměra 1000m² stavebního pozemku rodinného domu, včetně části stavebního pozemku v ploše BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ. Tyto podmínky byly doposud stanoveny v ploše bydlení B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ A, shodně s nimi jsou návrhem změny ÚP stanoveny v ploše B8 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S OMEZENÍM POČTU BYTŮ s tím rozdílem, že je v této ploše omezena kapacita rodinného domu na max. 1 bytovou jednotku. Toto řešení je ve shodě s požadavky namítající postavit na svém pozemku „malý RD s garážovým stáním pro svou rodinu...“ Omezení kapacity RD se nevztahuje pouze na zastavitelnou plochu, ve které je zahrnut pozemek namítající.

Požadavek na omezení počtu bytů v RD vyplynul ze Zprávy o uplatňování územního plánu Hostouň. Na str. 12 zprávy je ve shrnutí mj. uveden jednoznačný zájem obce zmírnit dosavadní tempo růstu, kdy za posledních 15 let vzrostl počet obyvatel o 50% z 902 na 1359 obyvatel. Jedná se o jeden z nevyšších indexů růstu v regionu kolem Prahy. ÚZEMNÍ PLÁN HOSTOŮŇ, který byl vydán usnesením zastupitelstva obce č. 8/1/2017, nabyl účinnosti 8.2.2017. V Odůvodnění ÚP, textové části 1. díl/2 (str. 15/48) je uvedeno:

Dle ČSÚ měla Hostouň v r. 2022 celkem 1432 ob., což je přírůstek o 330 ob. vyšší, než v tomto roce předpokládal ÚP. V něm navržená regulace stavebního rozvoje vycházela z předpokladu, že s ohledem na tradiční a běžně chápané bydlení v rodinném domě bude v RD žít společně jedna rodina, tj. cca 3 ob./RD.

Po nabytí účinnosti ÚP je obec trvale konfrontována se zájmem vlastníků pozemků v zastavitelných plochách realizovat rodinné domy se 3 stavebně oddělenými byty se samostatnými vchody, přitom jednotlivé byty v RD zjevně neslouží členům jedné rodiny. Tomu odpovídá intenzita využití pozemku těchto staveb, která je odlišná a vyšší než u běžného rodinného domu, užívaného jednou rodinou. Takováto výstavba na pozemcích určených pro rodinné domy má pro obec řadu negativních důsledků, např. oproti koncepci ÚP znamená výrazně vyšší nárůst počtu obyvatel s negativním dopadem na kvalitu a charakter prostředí obce, což je spojeno i s přetěžováním stávající veřejné infrastruktury (zařízení občanského vybavení, dopravní i technické infrastruktury), která na tento nárůst obyvatel není v účinném územním plánu koncipována.

Na základě požadavků zprávy je změna ÚP zpracována s prvky regulačního plánu, což umožňuje stanovit v ÚP i základní kapacitu stavby RD. Na základě požadavku zadání změny ÚP a prověření možnosti jeho naplnění byla v návrhu změny ÚP stanovena základní kapacita RD/1bj. v doposud vymezených zastavitelných plochách se stanovením využití B5, B6, B7 a B8, které bude na základě námitek použito i pro zastavitelnou plochu, zahrnující pozemek namítající.

Obecně nikomu nesvědčí legitimní očekávání, že by jednou přijatý územní plán nemohl být nikdy v budoucnu měněn a že by obec nemohla reagovat na změny poměrů v území či potřeb obyvatel či na nedostatky stávající úpravy, což se v tomto konkrétním případě děje navrhovanou změnou ÚP Hostouň.

R.3 ROZHODNUTÍ O NÁMITCE JUDR. MGR. P. ŠKVÁRY

podané proti návrhu změny č. 5 územního plánu Hostouň (dále též „změna ÚP“) v návaznosti na veřejné projednání dne 19. září 2023

KOPIE PODSTATNÝCH ČÁSTÍ TEXTU NÁMITKY

Já, níže podepsaný Pavel Škvára, narozen dne 23.3.1977, trvale bytem na adrese Chuchelská 2216/19, Praha 4 – Modřany, 143 00, jsem (mimo jiné) vlastníkem pozemku parc. č. 1603 o výměře 1608 m², zapsaný na LV 746, katastrální území Hostouň u Prahy, vše zapsáno v Katastru nemovitostí pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno, (dále jen „Pozemek“) si tímto dovoluji v souladu s § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. Stavební zákon v platném znění, a v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání, uplatnit námitky proti návrhu územního plánu, a to:

- nesouhlas s převedením pozemku parc. č. 1603 o výměře 1608 m², zapsaný na LV 746, katastrální území Hostouň u Prahy z „plocha zastavitelná (nad rámec platné ÚPD obce)“ (tak jak je doposud), na zemědělskou půdu (tak jak je navrhováno ve výše uvedeném návrhu č. 5 územního plánu obce Hostouň.

Odůvodnění výše podané námitky:

- výše uvedený pozemek, kterého se námitka týká byl v minulosti zařazen v rámci doposud platného územního plánu obce Hostouň do území „plocha zastavitelná (nad rámec platné ÚPD obce)“. Tudiž zde existovalo a existuje legitimní očekávání.
- výše uvedený Pozemek na mě jako majitele přešel děděním po smrti mého otce p. Václava Škváry (zesnul 15.12.2021) a následném vyřízení dědického řízení, které skončilo až 15.12.2022 (rok po úmrtí tatínka).
- ihned jak jsem se stal vlastníkem, tedy po pravomocném skončení dědického řízení jsem si nechal zpracovat projektantem GAD line architektura s.r.o. dokumentaci pro stavbu rodinného domu a současně byla podána Žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení (podáno dne 6.2.2023).

Vzhledem ke všemu výše uvedenému je zcela evidentní, že jakmile jsem pozemek získal v rámci dědického řízení, ihned jsem začal činit aktivní kroky, aby zde byl postaven rodinný dům o jedné bytové jednotce plně vyhovující charakteru zástavby obce.

Pokud by byla schválena změna územního plánu č. 5 v podobě jak je doposud navrhována, pak by bylo (zřejmě) znemožněno realizovat stavbu rodinného domku na Pozemku.

Proto žádám, aby zastupitelstvo obce po detailním seznámení s námitkami mnou podanými, vyhovělo mé námitce, a tedy aby i v návrhu změn č. 5 územního plánu obce Hostouň byl mnou vlastněný Pozemek parc. č. 1603 o výměře 1608 m², zapsaný na LV 746, katastrální území Hostouň u Prahy, byl zachován současný stav, tedy Pozemek byl zachován jako plocha zastavitelná s označením BI – nízkopodlažní bydlení A a BZI – zahrady v obytné zóně.

Děkuji

JUDr. Mgr. Pavel Škvára, Ph.D., MBA

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitce se částečně vyhovuje.

Námítce se částečně vyhovuje tím, že zastavitelná plocha HZ4, vymezená v účinném územním plánu, bude vymezena v návrhu změny č.5 ÚP pro opakované veřejné projednání. Součástí této plochy je pozemek namítajícího parc. č. 1603, dále též pozemek parc. č. 1602, části pozemků parc. č. 1604 a 1605.

Využití této zastavitelné plochy bude následující:

- plocha bydlení B8 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S OMEZENÍM POČTU BYTŮ. V této ploše mohou mít rodinné domy max. 1 bytovou jednotku;
- BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ.

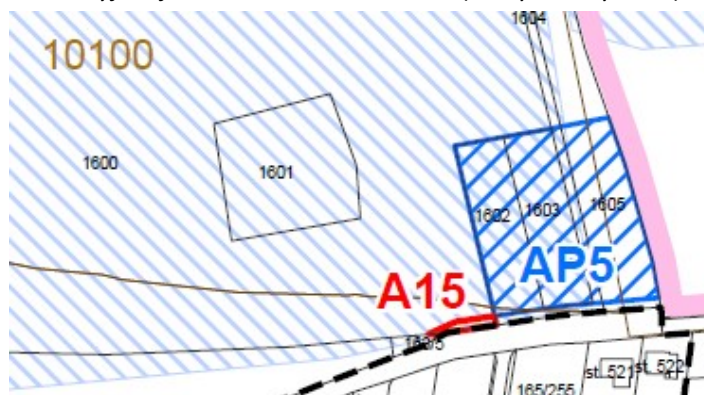
Nevyhovuje se požadavku, který namítající uvedl v posledním odstavci odůvodnění své námítky (citace): „...Pozemek byl zachován (...) s označením B1- nízkopodlažní bydlení A (...)“.

ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Podstatou námítky je nesouhlas namítajícího s návrhem změny ÚP, dle kterého se dosavadní zastavitelná plocha HZ4 ruší a využití se mění na plochu Z1 - zemědělská půda, zahrnutou do nezastavěného území.

Požadavek na zrušení uvedené zastavitelné plochy HZ4 byl uveden ve Zprávě o uplatňování územního plánu Hostouň, kterou zastupitelstvo obce schválilo usnesením č. 4/4/2021 dne 12.4.2021 (dále též „ZOUÚP“, „zpráva“), viz např. str. 8 a str. 10, na které uvedená tabulka obsahuje požadavek č.10, uvádějící pozemek namítajícího parc. č. 1603 a pozemky parc. č. 1602 a 1605.

V návrhu změny ÚP pro společné jednání i pro veřejné projednání byla proto dosavadní zastavitelná plocha HZ4 zrušena a její využití bylo změněno na plochu Z1 - zemědělská půda, zahrnutá do nezastavěného území (viz výkr. č. 2 HLAVNÍ VÝKRES). Ve výkr. č. 7 (VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORU PŮDNÍHO FONDU) byla tato plocha označena AP5 – „hranice a plocha lokalit, které se vyjímají z urbanistického řešení.“ (viz výřez z výkresu):



Jedná se o zemědělský půdní fond s kódem BPEJ 10100, I. třídy ochrany.

Proti návrhu ÚP na zrušení zastavitelné plochy HZ4 nevznely při společném jednání dotčené orgány výhrady.

Na základě námítky, kterou namítající podal k veřejnému projednání návrhu změny ÚP, byla posouzena kolize veřejného zájmu chráněného obcí (péče obce o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů)⁵ se soukromými zájmy vlastníků pozemků v zastavitelné ploše. Cílem obce je řešení, které by do budoucna zabránilo neúměrnému a nežádoucímu nárůstu počtu obyvatel obce v rozporu s koncepcí účinného územního plánu.

Na základě uvedeného posouzení bylo zvoleno řešení, které nijak nemění dosavadní právo namítajícího využít pozemek parc. č. 1603 v jeho vlastnictví k umístění stavby rodinného domu,

⁵ Viz ust. § 2 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., Zákon o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů

jak je stanoveno v účinném územním plánu, tzn. že zůstává beze změny územním plánem stanovená minimální výměra 1000m² stavebního pozemku rodinného domu, včetně části stavebního pozemku v ploše BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ. Tyto podmínky byly doposud stanoveny v ploše bydlení B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ A, shodně s nimi jsou návrhem změny ÚP zachovány v ploše B8 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S OMEZENÍM POČTU BYTŮ s tím rozdílem, že je v ploše B8 omezena kapacita rodinného domu na max. 1 bytovou jednotku. Omezení kapacity RD se nevztahuje pouze na zastavitelnou plochu, ve které je zahrnut pozemek namítající ale i na další zastavitelné plochy bydlení B5, B6, B7.

Požadavek na omezení počtu bytů v RD vyplynul ze Zprávy o uplatňování územního plánu Hostouň. Na str. 12 zprávy je ve shrnutí mj. uveden jednoznačný zájem obce zmírnit dosavadní tempo růstu, kdy za posledních 15 let vzrostl počet obyvatel o 50% z 902 na 1359 obyvatel. Jedná se o jeden z nevyšších indexů růstu v regionu kolem Prahy. ÚZEMNÍ PLÁN HOSTOŮŇ, který byl vydán usnesením zastupitelstva obce č. 8/1/2017, nabyt účinnosti 8.2.2017. V Odůvodnění ÚP, textové části 1. díl/2 (str. 15/48) je uvedeno:

Přírůstek obyvatel za 10 let činil cca 80 obyvatel. Vzhledem k zlepšující se technické infrastruktuře a dalšímu dělení cenových domácností do samostatných bytů lze předpokládat na **10 let přírůstek cca 100 obyvatel**, tj. cca 33 bytových jednotek. Se zohledněním těchto výpočtů, je třeba pro obec navrhnout 1,5 – 2x větší počet ploch (z důvodu možné spekulace s pozemky). **Požadovaný nárůst ploch pro bydlení by měl připravit plochy pro cca 60 –70 bj.**

počet obyvatel – současný stav (údaj z roku 2012).....	1002
počet obyvatel – navrhovaný počet	max. 100/ 10 roků
celkem obyvatel (pro rok 2022).....	1102

Dle ČSÚ⁶ měla Hostouň v r. 2022 celkem 1432 ob., což je přírůstek o 330 ob. vyšší, než v tomto roce předpokládal ÚP. V něm navržená regulace stavebního rozvoje vycházela z předpokladu, že s ohledem na tradiční a běžně chápané bydlení v rodinném domě bude v RD žít společně jedna rodina, tj. cca 3 ob./RD.

Po nabytí účinnosti ÚP je obec trvale konfrontována se zájmem vlastníků pozemků v zastavitelných plochách realizovat rodinné domy se 3 stavebně oddělenými byty se samostatnými vchody, přitom jednotlivé byty v RD zjevně neslouží členům jedné rodiny. To se pak projevuje v intenzitě využití pozemku těchto staveb, která je odlišná a vyšší než u běžného rodinného domu, užívaného jednou rodinou. Takováto výstavba na pozemcích určených pro rodinné domy má pro obec řadu negativních důsledků, např. oproti koncepci ÚP znamená výrazně vyšší nárůst počtu obyvatel s negativním dopadem na kvalitu a charakter prostředí obce, což je spojeno i s přetěžováním stávající veřejné infrastruktury (zařízení občanského vybavení, dopravní i technické infrastruktury), která na tento nárůst obyvatel není v účinném územním plánu koncipována.

Na základě požadavků zprávy je změna ÚP zpracována s prvky regulačního plánu, což umožňuje stanovit v ÚP i základní kapacitu stavby RD. Na základě požadavku zadání změny ÚP a prověření možnosti jeho naplnění byla v návrhu změny ÚP stanovena základní kapacita RD/1bj. v doposud vymezených zastavitelných plochách se stanovením využití B5, B6, B7 a v nově stanoveném využití plochy bydlení B8 - NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S OMEZENÍM POČTU BYTŮ, které bude použito i pro zastavitelnou plochu, zahrnující pozemek namítajícího.

Obecně nikomu nesvědčí legitimní očekávání, že by jednou přijatý územní plán nemohl být nikdy v budoucnu měněn a že by obec nemohla reagovat na změny poměrů v území či potřeb obyvatel či na nedostatky stávající úpravy, což se v tomto konkrétním případě děje navrhovanou změnou ÚP Hostouň.

⁶ Viz <https://obce.radekpapez.cz/obec.php?obec=532347>

S ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ Z5 A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- I. Z5 územního plánu s prvky regulačního plánu obsahuje počet listů uvedených v zápatí textové části
- II. Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy:
- | | |
|---|------------|
| výkres č. 6 Koordinační výkres | 1: 5000 |
| výkres č. 7 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1: 5000 |
| výkres č. 8 Širší územní vztahy | 1 : 50 000 |

T ZKRATKY

BPEJ	- bonitovaná půdně ekologická jednotka
CO	- civilní ochrana
ČOV	- čistírna odpadních vod
KUK	-koncepce uspořádání krajiny
LBC	- lokální biocentrum
MK	- místní komunikace, v jiné souvislosti mimoúrovňová křižovatka
MŠ	- mateřská škola
NP	- nadzemní podlaží
OP	- ochranné pásmo
ORP	- obec s rozšířenou působností
OV	- občanské vybavení
PÚR ČR	- politika územního rozvoje ČR
RD	- rodinný dům
SZ	- stavební zákon č. 183/2006 Sb.

TTP	-trvalý travní porost
TUR	- trvale udržitelný rozvoj
ÚAP	- územně analytické podklady
ÚAPo ORP	- územně analytické podklady obce s rozšířenou působností
ÚP	- územní plán
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚPRP	- územní plán s prvky regulačního plánu
ÚR	- územní rozhodnutí
ÚŘ	- územní řízení
ÚSES	- územní systém ekologické stability
VPS	- veřejně prospěšné stavby
VÚV TGM	-výzkumný ústav vodohospodářský TGM
ZÚR	- zásady územního rozvoje