

## **Část návrhu odůvodnění zpracovaného pořizovatelem k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Makotřasy.**

### **a) Postup při pořízení územního plánu:**

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

O pořízení územního plánu obce rozhodlo Zastupitelstvo obce Makotřasy na svém zasedání dne 14.8. 2012.

Jako určený zastupitel byl pro spolupráci s pořizovatelem z pověření zastupitelstva obce určen starosta obce p. Štochl a následně pro nové volební období místostarosta obce p. Chalupa. Projektantkou územ. plánu byla obcí vybrána ing. arch. Dana Pokojová, autorizovaná architektka, autorizace České komory architektů č. 734.

Podněty na změny využití území v rámci pořízení Územního plánu obce Makotřasy byly podány z podnětu občanů. Pořizovatel v souladu s §46 odst.1) stavebního zákona posoudil úplnost návrhů a zastupitelstvo obce rozhodlo o prověření podnětů v rámci projednání územního plánu. Podněty byly následně včleněny k prověření do zadání úz. plánu.

Podkladem pro zpracování zadání územního plánu byly doplňující průzkumy a rozborů zpracované projektantkou územního plánu a to k datu 2/2013. Návrh zadání úz. plánu byl v souladu se zněním stavebního zákona a správního řádu zveřejněn a projednán, projednané zadání je součástí spisu. Vyhodnocení požadavků na obsah zadání Územního plánu Bratronice bylo zkonzultováno s určeným zastupitelem a je součástí spisu. Z projednání zadání nevezšel požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj a byl vyloučen vliv předloženého návrhu zadání na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Uvedené dokumentace nebyly tudíž zpracovány. Projednané zadání územního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem obce Makotřasy dne 3.10. 2013.

Společné jednání k návrhu územního plánu podle § 50 stavebního zákona proběhlo dne 3.4. 2016. Magistrát města Kladna, Úřad architektury a územního plánování zajistil možnost seznámit se s návrhem územního plánu. Návrh územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 50 odst.3 stav. zákona a v souladu s § 25 správního řádu ( zák. 500/2004 Sb. v pozdějších zněních), tzn. návrh úz. plánu byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Kladna a na úřední desce Obecního úřadu obce Makotřasy ( §25 odst.3 správního řádu). Vzhledem k rozsahu návrhu územního plánu nebylo účelné vyvěsit na úřední desce celý obsah návrhu ( vyvěšeno pouze jako oznámení-§172 odst.2 správ. řádu) a proto byly kompletní požadované doklady vyvěšeny na úřední desce umožňující dálkový města Kladna a obce Makotřasy. V souladu s §20 odst.1) stavebního zákona byla pořizovatelem zajištěna možnost seznámit se s návrhem úz. plánu ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky. Odborný výklad při společném jednání provedla projektantka ing. arch. Pokojová. Prezenční listina účastníků jednání je založena ve spisu. Rozpor mezi dotčenými orgány v této fázi pořizování úz. plánu podle 136 správního řádu nebyl pořizovatelem veden. Bylo vedeno dohádovací jednání se Středočeským krajským úřadem a to s odborem životního prostředí a s Ministerstvem dopravy ČR. V rámci projednání návrhu územ. plánu při spol. jednání.

Orgán posuzování vlivu na prostředí příslušný dle § 20 písm. b) a § 22 písm. b) a e) a na základě § 10i a zákona 100/2001 Sb. požadoval, že v případě, že nedojde k úpravě územního plánu dle požadavků orgánu ochrany přírody a krajiny, aby vymezení nových rozvojových ploch nezakládalo potřebu navýšování kapacity stávající ČOV, bude nutno dopracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Makotřasy na udržitelný rozvoj území, spolu s vyhodnocením vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu územního plánu na území Natura

2000, dle přílohy ke stavebnímu zákonu. Orgán ochrany krajiny ve svém stanovisku požaduje upravit územní plán, tak aby nebyla vyvolána potřeba intenzifikace ČOV, v opačném případě nebude možné vyloučit významný vliv na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality Zákolanský potok a takovouto koncepci bude nutné posoudit v procesu SEA. Vzhledem k tomu bylo v této fázi zpracováno Vyhodnocení vlivu koncepce na udržitelný rozvoj a to v rozsahu stanoveném přílohou ke stavebnímu zákonu.

Závěry vyhodnocení ze společného jednání byly zkonzultovány s určeným zastupitelem, založeno ve spisu. Vyhodnocení stanovisek, připomínek doručených ke společnému jednání je součástí spisu.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se ZÚR Stře. kraje a zkonstatoval, že neshledal jako nadřízený orgán žádné rozpory.

Dokumentace byla následně projektantkou upravena v rozsahu vyhodnocení požadavků z pojednání a to na základě požadavků obsažených ve stanoviscích dotčených orgánů a připomínek pořizovatele.

Veřejné projednání návrhu územního plánu proběhne dne .....*Odůvodnění bude doplněno po projednání.*

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

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

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

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

**d) Přezkoumání souladu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.**

Požadavky zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a prováděcích předpisů byly při zpracování a pořízení respektovány. Vlastní dokumentace územního plánu, tzn. textová i grafická část formálně odpovídá požadavkům výše uvedeného zákona a prováděcích vyhlášek.

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

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

Územní plán není zpracován v rozporu s požadavky zvláštních předpisů. V průběhu pořizování tohoto návrhu územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory mezi stanovisky dotčených orgánů, příp. pořizovatelem postupem podle § 136 odst.6 zák. č. 500/2004 Sb. správní řád. Stanoviska dotčených orgánů vydaná na základě společného jednání (§ 50 stav. zákona) k návrhu územního plánu, tzn. pouze požadavky podložené zmocněním zák. předpisu a v podrobnosti úz. plánu, byly respektovány. Podrobné vyhodnocení z projednání je obsaženo v dokumentu „Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů ke společnému jednání o návrhu Územního plánu Makotřasy, viz. spis.

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

Řešila projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

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

Nebylo zatím vydáno, bude doplněno

**g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.**

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

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

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

**ch) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.**

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

**i) Vyhodnocení splnění požadavků zadání územního plánu.**

Vyhodnocení splnění zadání úz. plánu provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu

**j) Výčet záležitostí nemístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.**

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

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

Vyhodnocení provedla projektantka územního plánu v odůvodnění dokumentace úz. plánu.

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

Bude doplněno po veř. projednání...

**m) Vyhodnocení připomínek k návrhu úz. plánu.**

Připomínky podané v rámci společného jednání:

Předkladatel připomínky.	Číslo jednací, ze dne.	Obsah připomínky (významná část).	Vyhodnocení požadavku.
Obec Číčovice -Jedná se o připomínku sousední obce dle § 50 odst.2 SZ	Č.j. 86/2014 ze dne 18.4.2014	<u>Podána námitka k návrhu úp Makotřasy ohledně plánované výstavby RD a zvýšení kapacity ČOV, tedy i zvýšení objemu vypouštěných vod.</u> Nově plánovaná výstavba RD v obci Makotřasy ( i výstavba v jiných obcích včetně průmyslové zóny Dobrovíz) bude mít negativní vliv na zvýšení průtoku Zákolanského potoka a tím zvýšené riziko povodní. Taktéž zvyšování kapacity ČOV bude mít negativní vliv na hladinu a průtočnost Zákolanského potoka. Majitelé RD mají povinnost vsakování na svých pozemcích, ale nelze zabránit stékání	Připomínka byla částečně akceptována, dokumentace návrhu územního plánu obce byla dodatečně posouzena z hlediska možného vlivu na udržitelný rozvoj obce a závěry budou zpracovány do dokumentace úp.

		<p>srážek do vodotečí při přívalových deštích a zvýšených srážkách z důvodů zvětšujících se zpevněných ploch. Příkladem je přívalový déšť, který zasáhl obec v roce 2013.</p> <p>Žádáme tímto kompetentní vodohospodářské orgány a orgány úz. plánování, aby posoudily vliv nové masivní zástavby a zvýšení kapacity ČOV v obci Makotřasy komplexně i s ohledem na záměry uvedených obcí na zvyšování hladiny a průtočnost Zákolanského potoka a tím na ochranu naší obce a obcí dalších.</p>	
<p><b>p.Mackeová, p.Hlavová, p.Pulec</b> -připomínka</p>	<p>Ze dne 17.3. 2014</p>	<p>Požadavek na posunutí plochy č.Z2 z parcely č.437/20 v k.ú. Makotřasy až k hranici lokálního biokoridoru na pozemek č. 703, 842 v k.ú. Makotřasy. Navržená plocha by byla začleněna do návaznosti na již stávající zástav, která je již za hranicí tohoto koridoru. Plocha Z2 je částečně znehodnocena vodovodním řádem</p>	<p>Připomínce nebude vyhověno a to z důvodů akceptace výsledků dokumentace SEA, viz. popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení,... záporných vlivů na životní prostředí, str.56 SEA. Po projednání bude doplněno....</p>
<p><b>Mudr. Jana Pelková</b> -Jedná se o připomínku dle § 50 odst.3 SZ nikoliv námitku</p>		<p><b>Připomínka č.1</b> Pozemek parc.č. 422/15, k.ú. Makotřasy, jehož jsem výhradním vlastníkem je zařazen do návrhu změny ÚP Makotřasy. Ve změně ÚP je označen jako lokalita Z11. V rozporu s původním zadáním územního plánu, kde byla na tomto pozemku navržena zástavba rodinnými domy, je v jeho západní části na ploše 1200m2 vymezena plocha občanské vybavenosti - veřejné infrastruktury ( OVN ) . <u>Nesouhlasím s tím, aby na mém pozemku byla tato plocha vymezena. Žádám, aby byla celá plocha pozemku určena k zástavbě rodinnými domy - BVN. Plochy občanské vybavenosti - veřejné infrastruktury mají být primárně vymezovány na pozemcích obcí, nikoliv na pozemcích soukromých vlastníků. Navíc plochy veřejné vybavenosti jsou umístěny v okolních obcích, zejména v nedalekém Buštěhradě,Kladně, či jiných obcích.</u> V návrhu změny ÚP Makotřasy byly vymezeny plochy občanské vybavenosti - veřejné infrastruktury pouze do lokalit Z11 a Z20, tedy do budoucí nové zástavby na jihu obce. V západní, středové či severní části obce nebyly vymezeny žádné plochy nekomerční občanské vybavenosti - veřejné infrastruktury . Je zcela nekonceptní tyto plochy navrhnout pouze do nové zástavby s tím, že ve zbylých částech obce tyto plochy budou zcela chybět. Není možné opomenout stávající zastavěné území. Navrhuji tedy, aby plocha OVN byla z mého pozemku přesunuta do lokalit v západní části obce, tedy na např. na pozemky v návrhu změny ÚP označené jako Z7, či Z3 nebo do středu obce např. do lokalit Z8 či Z 17, případně do severní části obce do lokalit Z16, či Z15.</p>	<p>Připomínce nebude vyhověno a to z důvodů akceptace výsledků dokumentace SEA, viz. popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení,... záporných vlivů na životní prostředí, str.56 SEA. Po projednání bude doplněno....</p>

		<p>Dále namítám, že na výše zmíněném pozemku parc.č. 422/15 ( lokalita Z11 ) byla na jeho severní hranici podél plochy OVN vymezena místní obslužná komunikace ( DSMN ).  Žádám, aby tato komunikace byla stejně jako plocha občanské vybavenosti z návrhu ÚP odstraněna. Umístění obslužné komunikace na jeho severní hranici považuji za nekonceptní. Je samozřejmé, že pro budoucí zástavbu bude na pozemku nutno vybudovat místní obslužnou komunikaci ve směru od východu na západ. To by ovšem mělo být řešeno až současně s budoucí zástavbou území. Domnívám se, že mnohem vhodnější je tuto komunikaci vést středem pozemku, nikoliv po jeho hranici.</p>	<p>Připomínce nebude vyhověno a to z důvodů akceptace výsledků dokumentace SEA, viz. popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení,... záporných vlivů na životní prostředí, str.56 SEA. Navržená komunikace je součástí plochy Z11, která bude z návrhu úp odstraněna. Po projednání bude doplněno....</p>
		<p><b>Připomínka č.2</b>  Dále namítám, že navržená minimální plocha parcely – 800 m2 je zbytečně velká. Navrhuji, aby byla na pozemku parc.č. 422/15, jehož jsem výhradním vlastníkem ( lokalita Z11 ) zmenšena na 500 m2, z důvodu jeho podélného tvaru a jeho lepší využitelnosti k zástavbě. Navíc na okolních pozemcích s parcelním číslem 824/xx, umístěných jižně od parcely 422/15, jsou jednotlivé parcely velké pouze cca 500m2. ( asi 20 parcel ). Rozloha pozemků 500m2 v lokalitě Z11, by tedy nijak nenarušila ráz stávající zástavby. Naopak by zástavba působila celistvějším dojmem.  Vzhledem k tomu, že regulativ pro velikost plochy pozemku se vztahuje pro celý typ zástavby, podávám tuto námitku obecně k prostorovému regulativu ÚP pro plochy bydlení v rodinných domech BVN.</p>	<p>Připomínce nebude vyhověno a to u plochy Z11 z důvodů akceptace výsledků dokumentace SEA, viz. popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení,... záporných vlivů na životní prostředí, str.56 SEA a u ostatních ploch stejného funkč. využití na základě odborného názoru projektanta: není přínosné členit území pro rod. domy na malé pozemky, není důvod ve vesnickém prostředí znehodnocovat krajinu a urbanistickou koncepcí stísněnou zástavbou rodinných domů na malých pozemcích. Charakter zástavby je předmětem návrhu územního plánu a proto navrhuje autorizovaný architekt. Po projednání bude doplněno....</p>
		<p><b>Připomínka č.3</b>  V návrhu ÚP Makotřasy byl vymezen jako veřejně prospěšná stavba koridor rychlostní silnice R7.  ( WT2) Tento koridor zasahuje i na pozemek parc.č. 775, k.ú Makotřasy, jehož jsem výhradním vlastníkem. Koridor vymezuje plochy, kde je možné provést vyvlastnění pozemků. <u>Nesouhlasím s tím, aby na mém pozemku parc. č. 775 byl tento koridor vymezen. Vymezením</u> tohoto koridoru budu zkrácena na mých vlastnických právech . Navíc vymezení tohoto koridoru je v rozporu s</p>	<p>Připomínka nebude akceptována, nutnost akceptovat vymezený koridor pro rekonstrukci tohoto úseku R7 v tomto rozsahu vyplývá závazně z nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.</p>

		<p>odůvodněním územního plánu, který se zavazuje chránit nezastavitelné plochy a civilizační hodnoty. Územní plán se zavazuje stabilizovat nemovitou kulturní památku R. 24242/2-4059 - archeologické naleziště pravěké svatyně u Makotřas, kultury nálevkových pohárů. Tato nemovitá kulturní památka zasahuje i na můj pozemek parc. č. 775. Umístěním koridoru a případnou výstavbou rychlostní komunikace R/7 by bylo toto archeologické naleziště zničeno. Navíc koridor rychlostní komunikace není vymezen podél celé rychlostní komunikace R7. Jsou z něho vynechány lokality v návrhu ÚP označené jako Z18 a Z19. ( pozemky parc.č. 342/3 a 429/1. Tyto pozemky bezprostředně navazují na pozemek parc.č. 775. Z toho jasně vyplývá, že případné rozšíření této rychlostní komunikace nebude vedeno ani po mém pozemku parc. č. 775, ale silnice bude případně rozšířena na druhou stranu svého profilu jihovýchodním směrem, dál od obce, protože by bylo zcela nelogické a nekonceptní se lokalitám Z18 a Z19 vyhýbat. Rychlostní komunikace má primárně vést co nejpříměji. Rozšíření rychlostní komunikace směrem k obci by obec nadměrně zatížilo hlukem. Navíc rozšíření rychlostní komunikace R/7 je plánováno jako čtyřpruh, ovšem v tomto profilu silnice existuje již dnes. <u>Z těchto důvodů žádám, aby můj pozemek byl z koridoru silnice R/7 vyjmut stejně jako lokality Z18 a Z19, na které bezprostředně navazuje.</u></p>	
		<p><b>Přípomínka č.4</b>  Námitku podávám jako výhradní vlastník pozemku parc.č 433/1, k.ú Makotřasy. Tento pozemek byl v návrhu ÚP Makotřasy zařazen do lokality Z4. ( Lokalita Z4 je tvořena mým pozemkem parc.č. 433/1 a pozemkem 433/2, který již není mým vlastnictvím. ) V lokalitě Z4 je navrhována zástavba rodinnými domy ( BVN ), kde je dána minimální plocha parcely 800m2, ovšem v textové části ÚP jsou u <u>lokality Z4 navrženy max. 4 domy</u>, při ploše lokality 7340 m2. Navíc do lokality jsou vzaty pozemky 2 rozdílných vlastníků a regulativ pro celkový počet domů je stanoven pro oba dva vlastníky společně. Navrhují, aby byl max. počet domů navýšen z důvodu větší rozlohy pozemků. Jen můj pozemek má rozlohu 4931m2. Při ploše parcely 800m2 je na něj možno umístit 5 parcel o velikosti 800m2 s tím, že 931m2 zůstane pro obslužnou komunikaci. Žádám tedy, aby byl navýšen celkový počet domů pro lokalitu Z4.</p> <p>Dále žádám, aby na mém pozemku 433/1 ( lokalita Z4 ) byla provedena <u>změna typu zástavby z bydlení venkovského typu (BVN) na smíšené venkovské bydlení</u></p>	<p>Přípomínce nebude vyhověno a to z důvodů akceptace výsledků dokumentace SEA, viz. popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení,... záporných vlivů na životní prostředí, str.56 SEA.  Po projednání bude doplněno....  Z výrokové části územního plánu bude odstraněn údaj o počtech rod. domů. Uvedení počtu RD v závazné části je mimo podrobnost řešení územního plánu. (Je možné ho uvést jako informativní údaj v odůvodněné úp, který slouží např. k výpočtu nárůstu obyvatel,apod....)  Při rozhodování v území podle vydaného úp bude podstatná minimální plocha pozemků</p>

		<p>( SVN ). Tento požadavek dávám z důvodu limitace prostorového uspořádání na 1 nadzemní podlaží a podkroví u zástavby typu BVN. Lokalita Z4 se nachází v kopcovitém terénu na konci obce a bylo by vhodnější v ní vybudovat domy o 2 nadzemních podlažích. Navíc navazuje na stávající zástavbu, která je 2 podlažní, tudíž by stavby o 2 nadzemních podlažích nepůsobily rušivě. Navíc by byla lépe využitelná. Dále je v blízkosti lokality Z18, kde je navržena zástavba SVN.</p>	<p>stanovená v regulaci plochy.</p>
		<p><b>Připomínka č.5</b>  V návrhu změny ÚP je na pozemku parc.č. 912 ( lokalita Z8 ) navrženo smíšené venkovské bydlení. Navrhuji, aby na části pozemku parc.č. 912 vymezeném mými požadavku parc.č. 56/1 a 702 nebylo tomuto požadavku vyhověno a byl ponechán buď jako nezastavitelné území nebo na něj byla umístěna plocha izolační zeleně, která by oddělila obec od polí vedoucích západním směrem. Toto navrhuji z důvodu nevhodného tvaru tohoto pozemku pro budoucí zástavbu. Tato část pozemku je příliš úzká a prakticky není vhodná pro bytovou výstavbu z důvodu nedodržení odstupových vzdáleností od sousedních parcel, které jsou v mém vlastnictví, tedy pozemků parc.č. 56/1 a pozemku parc.č. 702.</p>	<p>Námítce bude vyhověno a to z důvodů akceptace výsledků dokumentace SEA, viz. popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení,... záporných vlivů na životní prostředí, str.56 SEA týkající se plochy Z8. Dotčené pozemky nebudou v návrhu úp vymezeny jako zastavitelné. Po projednání bude doplněno....  Pozn: navrhovatelka není majitelkou dotčených pozemků., ale pozemku sousedního, požadavek na možnost umístění plochy pro rod. zástavbu na uvedených pozemcích byl součástí schváleného zadání úp. a projektant prověřil možnost jejího využití.</p>