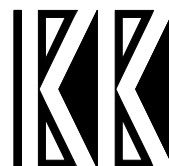


KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



ÚZEMNÍ PLÁN HLÁSNÁ TŘEBAŇ

Upravený návrh územního plánu

Třetí svazek:

Příloha č. 1 Textové části odůvodnění územního plánu:
Vyhodnocení připomínek, včetně odůvodnění

Červenec 2025

ÚZEMNÍ PLÁN HLÁSNÁ TŘEBAŇ

Upravený návrh územního plánu

Příloha č. 1 Textové části odůvodnění územního plánu: Vyhodnocení připomínek, včetně odůvodnění

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Hlásná Třebaň, smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem, www.trtik.net

ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě:

Kateřina Benáková

OBSAH:

1. Vyhodnocení připomínek, včetně odůvodnění	3
1.1. Přípomínky doručené ke společnému jednání a jejich vyhodnocení	3
1.2. Přípomínky doručené k veřejnému projednání a jejich vyhodnocení	38

1. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

1.1. Připomínky doručené ke společnému jednání a jejich vyhodnocení

U připomínek uplatněných k Návrhu ÚP pro společné jednání (dále jen „Návrh 2024“) je v Upraveném návrhu ÚP pro veřejné projednání (dále jen „Upravený návrh 2025“) uvedeno pouze celkové vyhodnocení připomínek a u dílčího vyhovění je vymezen rozsah vyhovění (rozsah úprav). U vybraných připomínek obecnějšího a koncepčního charakteru je uvedeno odůvodnění již v této dokumentaci tam, kde se mohou dotýkat širší veřejnosti. Vlastní dílčí odůvodnění vypořádání připomínek bude doplněno po posledním veřejném projednání před vydáním ÚP.

V rámci společného jednání byly doručeny tyto připomínky:

SP 1 Balejovi

datum doručení: 16. 6. 2024

Týká se p.p.č. 1847, 1848, 1849, 1850, 2089/2, 2089/3, vše k.ú. Hlásná Třebaň.

„1. Nesouhlasíme s vymezením max. zastavěné plochy stavebního pozemku na 20 % pro BV... Navrhujeme zvýšit max. zastavěnou plochu na 30 % včetně zpevněných ploch.

2. V textové části v kapitole 6.2.1.BV... je omezena zastavěná plocha pozemku na 20 % při minimální ploše zeleně 70 %, ale není zde uvedeno možné využití zbývajících 10 % pozemku... vzhledem k zastavěné ploše jeví naopak předimenzované. Navrhujeme ponechat poměr zastavěné a zpevněné plochy na stavebnících a zvýšit max. zastavěnou plochu na 30 % včetně zpevněných ploch.

3. Upozorňujeme na rozpor v omezení max. zastavěné plochy hlavní stavby na 200 m² jak je uvedeno v textové části v kapitole 6.2.1. BV str. 22. Např.: při 2000 m² ploše pozemku je totiž zároveň zastavitelných 400 m² (při 20 %).

4. V návrhu zasahuje pásmo lesa na náš pozemek p.č. 1850 a zasahuje i tamtéž stojící chatu z roku 1942 (p.č. 1849)... Navrhujeme pásmo lesa zkrátit na 18 m na pozemku p.č. 1850 tak, aby nezasahovalo na pozemek naší chaty (p.č. 1849).“

Vyhodnocení připomínek:

ad 1: Připomínce se nevyhovuje. Stanovená max. zastavěná plocha stavebního pozemku odpovídá stávajícímu měřítku zástavby v obci, kde jsou velikosti RD převážně mezi 130–180 m². Kdo má větší pozemek, může postavit plošně větší dům.

ad 2: Připomínka je bezpředmětná. Ustanovení min. 70 % zeleně znamená totéž jako ustanovení max. výměra zastavěných ploch + zpevněných ploch 30 %, jak podatel požaduje.

Uvedených 10 % je možné využít pro zpevněné plochy, je to uvedeno v kap. 6.1. bod B2). Zpevněné plochy tvoří případný zbytek mezi min. plochou zeleně a max. zastavěnou plochou, mohou se pohybovat od 0 % (nejsou povinnou složkou) po 30 % (při neexistenci budovy a min. 70 % zeleně).

ad 3: Připomínce se nevyhovuje. Nejedná se o rozporné pokyny, ale vzájemně se doplňující podmínky, kdy je třeba, aby zároveň byly splněny podmínky oběh najednou. Územní plán obsahuje mnoho regulací, přičemž musí být splněny všechny zároveň, platí tedy jejich logický průnik, nejprísnejší z nich.

ad 4: Připomínce se nevyhovuje. Ochranné pásmo lesa není stanovováno projektantem územního plánu – jedná se o tzv. „limit využití území“, který konkrétně v tomto případě vychází z lesního zákona (zák. č. 289/1995 Sb., § 14 odst. 2). Územní plán nesmí být v rozporu s platnými právními předpisy, ochranné pásmo lesa tedy musí být vymezeno v souladu se zákonem.

„1. Návrh znění sekce 6.2.2. Rekreační individuální (RI)...

... navrhované znění: Nepřípustné využití území, činnosti, stavby:... (pozn. zástupce pořizovatele: vymezení je stejné jako v návrhu ÚP, pouze jsou vynechané 2 konkrétní parcely, na které se omezení vztahuje – st.p.č. 1497 a 1498 k.ú. Hlásná Třebaň)

2. Návrh změny znění sekce 6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch, 6.2.24. Lesní všeobecné (LU)...

... navrhované znění: Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:... (pozn. zástupce pořizovatele: vymezení je stejné jako v návrhu ÚP, pouze jsou vynechané 2 konkrétní parcely, na které se omezení vztahuje – p.p.č. 1499/3 a 1499/4 k.ú. Hlásná Třebaň)“

Vyhodnocení připomínky:

V důsledku úpravy řešení se obě části připomínky stávají bezpředmětnými.

Podatel je vlastníkem pozemku st.p.č. 1498, který je veden jako stavba pro rodinnou rekreaci, a souvisejícího pozemku p.p.č. 1499/4, který je veden jako lesní pozemek. Je pouze věcí vlastníka, aby v příslušném správním řízení vyvolal řízení o změně způsobu využití vlastního pozemku, např. na ostatní plochu, pokud to platný územní plán umožňuje. V dosud platném ÚPO je plocha vymezena jako stabilizovaná plocha pro rekreaci, změna z plochy lesa na ostatní plochu je tedy smysluplná a přípustná.

Podatel přiznává, že pozemek 1499/4 se nachází v II. zóně CHKO. Je tedy dotčen požadavky Správy CHKO uplatněnými k návrhu ÚP Hlásná Třebaň pro stávající objekty rekreace v II. zóně CHKO, které byly zohledněny v projednávaném návrhu ÚP.

Na základě nové právní úpravy platné od 1. 7. 2024 byl Upravený návrh 2025 (pro veřejné projednání) upraven takto:

P.p.č. 1499/4 je vymezena v návrhu ÚP jako plocha přírodní. Dle § 28 vyhl. 157/2024 Sb. (nová právní úprava): „*Plochy přírodní zahrnují zejména vybrané pozemky mimo zastavěné území v zóně přírodní a přírodě blízké národního parku, v první a druhé zóně chráněné krajinné oblasti, v ostatních zvláště chráněných územích, v evropsky významných lokalitách a v biocentrech územního systému ekologické stability. Výjimečně mohou zahrnovat také pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury.*“

Toto znění se liší od dosud platného ustanovení týkajícího se téže věci dle předchozí právní úpravy, a to § 16 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění platném k 31. 12. 2023:

„*Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.*“

Nově je vymezení pozemku jako plochy přírodní vázáno nejen na II. zónu CHKO, ale zároveň na území nacházející se mimo zastavěné území.

Podle nové právní úpravy se hranice ZÚ vymezuje dle § 116 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Nová právní úprava se liší od staré (uvedené v § 58 starého stavebního zákona), protože mimo jiné nově uvádí v odst. 2: „*Při vymezení zastavěného území se vychází z posledního účinného územního plánu.*“ Tento požadavek se dosud neuplatňoval.

S ohledem na to, že v platném ÚP již byly související pozemky lesa (p.p.č. 1499/3 a 1499/4) do zastavěného území zahrnuty, bylo vedení hranice ZÚ v Upraveném návrhu 2025 v této lokalitě upraveno ve prospěch žadatele. V návaznosti na to se již také netrvá na vymezení plochy přírodní.

V rámci projednání návrhu územního plánu Správa CHKO nově uvedla, že: „*u staveb chat ve II. zóně, které stály ke dni schválení tohoto ÚP uvnitř souvisle oploceného pozemku, je možné zvětšení zastavěné plochy o max. 15 %*“.

SP 3 **ČEZ Distribuce**

datum doručení: 22. 5. 2024

Týká se —

„... nemáme připomínek...“

Vyhodnocení připomínky:

Nejedná se o připomínku, ale pouze o sdělení. Bez vyhodnocení.

SP 4 **Čížková V.**

datum doručení: 14. 4. 2023

Týká se regulačního plánu RP3, zastavitelné plochy Z.9a.

„1) ... nutnost pořízení regulačního plánu RP.3 pro plochu Z.9a... Namítající není vůbec zřejmé, proč je třeba pořizovat regulační plán, když toto vše je v zásadě již v návrhu ÚP obsaženo... Jedná se pouze o další překážku a náklad, který musí potenciální navrhovatel nést...“

2) ... Podmínky regulačního plánu ohledně prostorového uspořádání staveb – pevně stanovený poměr staveb se stranami 1 :2, neodpovídá ani současnému charakteru výstavby na přilehlých pozemcích... Toto omezení je třeba vypustit zcela...“

... provedení přístupu a staveb příjezdových komunikací je oblastí s extrémní mírou regulace včetně regulace minimálních rozměrů a provedení přístupu... stanovení šíře zelené plochy na obou stranách komunikace, neboť pak nebude možné umístit komunikaci k hranici pozemků... profil komunikace... v šíři 8,5 m je minimálně nadstandardní... Navrhujeme vypustit výše uvedený návrh regulace jako nadbytečný, nepřiměřeně zatěžující vlastníky dotčených pozemků. Navrhujeme ponechat tuto část ÚP zcela bez omezení, neboť zákonná úprava ve spojení s vymezením funkcí území v územním plánu (může obsahovat i prvky plánu regulačního) je zcela dostačující.

Nutnost zpracování k budoucím záměrům v území na dotčených pozemcích regulační plán nejen že vyvolá nutnost dalších nákladů, časová prodlení, ale ve své konečném důsledku z důvodu požadavku provedení veřejné komunikace povede i k vyšší zastavěnosti území. Komunikace na rozvojovém území postačuje účelová a nikoliv veřejná.... V Návrhu ÚP je dále uvedeno, že regulační plán je požadován u velkých pozemků, ale pozemky vedené v ploše Z9a patří k těm malým. Důvody regulace nejsou uvedeny. Jsou uvedena jen direktivní opatření, která má tento pozemek(y), stavby na něm a komunikace splňovat. Takto striktně vymezená opatření nejsou požadována u ostatních výše jmenovaných pozemků. Nároky na zřízení komunikace jsou takové, že jim v současné době neodpovídá prakticky žádná z místních komunikací Hlásné Třebání, a to ani ty, které byly zbudovány nebo rekonstruovány v poslední době. V územním plánu je uvedeno, že ráz obce, zvláště jejího centrálního jádra se měnit nemá. Tedy obecně požadavek na regulační plán je nesprávný a zbytečný...

3) Návrh ÚP se sice odvolává na „Studii srážkových vod v katastrálním území Hlásná Třeňbaň“ vypracovanou v r. 2021 společností VH Tres spol. s r.o.... Studie podala i návrhy k řešení, ty se ale neshodují s představovaným Návrhem ÚP, resp. řešení objemu srážkové a jiné vody v této oblasti vůbec neobsahuje. Velmi neurčitě pouze zmiňuje vybudování suché retenční nádrže na konci ulice V Úvozu, zaznamenává vyústění vody na náš pozemek... Změna ÚP nemění nic na faktickém nevyhovujícím stavu a jedná se o snahu problém papírově vyřešit pomocí územně plánovací dokumentace. Tedy navrhované řešení není přípustné.“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1. Připomínce se nevyhovuje. Zadání RP a návrh RP se liší primárně v grafické části, kde bude v RP závazně plošně řešeno vymezení ploch pro veřejnou infrastrukturu (včetně vymezení veřejných prostranství a uličních čar) a plošná omezení pro umístění staveb (vymezení stavebních čar). Zadání má pouze textovou část, která uvádí, jaké mají být parametry staveb a jaké má být jejich umístění všeobecně, což bude konkrétně řešeno v návrhu RP.

ad 2. Připomínce ve věci půdorysu domu se nevyhovuje. Poměr stran staveb je požadován v ÚP „min. 1 : 2“, nikoli závazně 1 : 2. SCHKO požaduje „výrazně obdélný

půdorys“ (viz stanovisko k zadání ÚP).

Připomínce ve věci širší komunikací se nevyhovuje.

ad 3. Připomínka neobsahuje věcný požadavek.

SP 5 Duchoňová J.

datum doručení: 26. 6. 2024

Týká se p.p.č. 1297 k.ú. Hlásná Třebaň.

„Žádali jsme o změnu užívání našeho pozemku (p. č. 1297) ze statusu „bydlení rekreační v chatách“ na „bydlení vesnické“, ale tento požadavek nebyl do rozpracovaného plánu zapracován...
Náš záměr jsem konzultovala s panem starostou Snopkem, který nám změnu odsouhlasil s tím, že bude možné uvolnit část našeho pozemku pro rozšíření cesty, pokud by bylo třeba. Následně byl náš záměr projednán na zastupitelstvu obce (15/2020 ze dne 13. 7. 2020)... Prosím o přehodnocení a přezkoumání naší žádosti, žádali jsme o změnu celého pozemku, ale akceptovatelná je i změna pouze jeho části. Náš pozemek je přístupný jak z ulice Kytlinská, tak z ulice V rokli. Vodu máme zavedenou již na hranici pozemku a v podstatě od této ulice již je vedena jako „bydlení vesnické“ a my na to navazujeme, taktéž poslední pozemek v ulici je takto veden. Jsme v zastavitelné zóně...“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje částečně. Na části pozemku mimo budovu chaty byla vymezena nová zastavitelná plocha pro bydlení Z.59/část (BV) a související plocha veřejného prostranství pro rozšíření komunikace Z.59/část (PU) o velikosti cca 1000 m² pro umístění 1 RD.

SP 6 Dvořák P.

datum doručení: 12. 6. 2024

Týká se míry zastavitelnosti plochy BV a kanalizace v ul. Kytlinská.

„1) Požaduji aktualizovat o prodloužení vodovodního řadu v ul. Kytlinské
2) Požaduji ponechat v ploše BV současnou zastavitelnost 25 % a vypuštění max. zastavěné plochy pozemku 20 % a 200 m².“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1. Připomínka je bezpředmětná. ÚP vymezuje koncepci, není projektovou dokumentací. ÚP konkrétní trasy uličních vedení inž. sítí neurčuje ani je neomezuje, ve výkresech odůvodnění jsou pouze zobrazena doporučená vedení.

ad 2. Připomínce se nevyhovuje. Stanovená max. zastavěná plocha pro RD je vymezena z důvodu zachování stávajícího měřítka zástavby, zastavěná plocha stávající zástavby se z 90 % pohybuje mezi 100–180 m².

SP 7 Dvořák P.

datum doručení: 12. 6. 2024

Týká se p.p.č. 1271, 1272 k.ú. Hlásná Třebaň.

„1. Požaduji, aby veřejný kanalizační řad byl veden až k mému pozemku p.č.1272 s možností napojení stavby na p.č. 1271.

2. Požaduji, aby moje pozemky byly zařazeny do plochy BV s možností transformace z rekreace na bydlení, stejně jako sousední pozemky p.č. 1269 a 1270. Pokud se podaří případně odkoupit od vlastníku jejich pozemky p.č.1269 a 1270, tak bude splněn požadavek na minimální velikost pozemku 600 m² pro transformaci na RD... předmětné pozemky se nacházejí v zastavěné oblasti, jsou zde potřebné inženýrské sítě a příjezdová obecní komunikace, naproti přes ulici jsou dva rodinné domy a celá tato oblast je zařazena do BV i některé pozemky níže v ulici V rokli...

... je nutno do pravidel uspořádání území této plochy BV doplnit i některá pravidla uspořádání území uvedená pro plochu RI uvedená na str.24 textové části týkající se možnosti náhrady objektu chaty jiným objektem chaty na tomtéž pozemku, tj. při odstranění původní stavby chaty s č.e. možností náhrady novou stavbou chaty na tomtéž pozemku v původním i jiném půdoryse – to vše na území CHKO... podle stavebně právních předpisů a související judikatury je po likvidaci původní nevyhovující stavby chaty stavba nové chaty nahrazující tuto původní odstraněnou stavbu stavbou novou, takže tato možnost není dle platného ÚP právně možná...

3. ...otázka k bodu B3 písm. d) (str. 20) – Pokud je přípustná krytina střechy plechová falcovaná a nepřípustná je imitace tašek z plechu, tak jaká tedy může být ta krytina plechová?

4. Pokud je na území BV zakázáno umístování kontejneru, je možné jej použít, pokud je obložen dřevem a má sedlovou střechu? – i takové kontejnery na trhu existují.

5. Není jasně definovaný pojem „podkroví“ na str. 57.: jak může být vysoký nejvyšší bod, jak vysoké mohou být boční stěny, zda může být obytné apod. Obecně pokud územní plán definuje pojmy, se kterými pracuje a které nejsou definovány stavebně právními předpisy, tak je musí definovat co nejpřesněji, aby v praxi nečinil jejich výklad potíže – pokud ovšem možnost volnějšího výkladu není záměrem zpracovatele.“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1. Připomínka je bezpředmětná. ÚP vymezuje koncepci, není projektovou dokumentací. ÚP konkrétní trasy uličních vedení inž. sítí neurčuje ani je neomezuje, ve výkresech odůvodnění jsou pouze zobrazena doporučená vedení.

ad 2. Připomínka se nevyhovuje.

Pokud jde o náhradu jedné chaty za druhou v ploše BV:

V plochách bydlení venkovského (BV) není na území CHKO rekreace vůbec přípustná, nemá tedy smysl doplňovat možnost náhrady jedné chaty jinou. Jakmile vlastník odstraní stávající chatu v ploše (BV), může ji nahradit pouze rodinným domem.

ad 3. Jedná se o dotaz. Pokud stavebník použije na střechu plech, nesmí to být ve formě imitace tašek.

ad 4. Jedná se o dotaz. Použití kontejnerů jako stavebních prvků na území BV není povoleno, i když jsou obloženy dřevem a mají sedlovou střechu. Územní plán stanovuje specifické stavební předpisy a estetické normy, které tyto konstrukce nesplňují. Doporučujeme využít tradiční stavební metody a materiály, které jsou v souladu s územním plánem.

ad 5. Jedná se o dotaz. Definice pojmu „podkroví“ v územním plánu vychází ze stavebně právních předpisů. Zahrnuje také obytné podkroví.

SP 8 Hajný

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 1288/1 k.ú. Hlásná Třeboň.

„1) ...oblast P.41 se nachází v ul. Kytlinská a v o.p. lesa. Pozemek 1288/1 se však nachází v ul. V Rokli a nenachází se v o.p. lesa... Žádáme tedy o opravu... Dále je u oblasti P.41 uvedeno, že se nachází v o.p. el. vedení VN, avšak pozemek 12889/1... do o.p.... nezasahuje.

2) V budoucnu plánovaná kanalizační přípojka končí v ul. V Rokli u poz. 1275/1, což znemožňuje připojení objektů na pozemcích 1288/1 a 1274. Žádáme proto o prodloužení plánované (budoucí) přípojky... Totéž platí i pro plynovou přípojku...

3) Na konci ulice V Rokli je nově plánováno území PU pro účely parkování. Žádám o vytvoření a vytyčení pásma o šířce alespoň 3,5 m od pozemku 1274, aby bylo možné provádět bez omezení údržbu zeleně... a sanaci oplocení apod....

4) Zastavitelnost u pozemků BV byla v navrhovaném územním plánu snížena z 25 na 20 %. I vzhledem k požadavku 2 parkovacích míst či garáže na pozemku, se výrazněji snižuje možnost umístění drobných staveb, které jsou pro bydlení na vesnici běžné (např. sklep na ovoce, sklad na zahradní náčiní) Proto navrhuje umožnit výstavbu neobytných prostor v rozsahu dalších 5 % zastavěné plochy za předpokladu, že se bude jednat o podzemní stavbu... jejíž strop bude zakryt

vrstvou zeminy a která bude pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu.

5) Aktuálně platný územní plán zakazoval jakoukoli výstavbu na plochách BR, které jsou nyní označeny jako RI s tím, že současné objekty jsou určeny na dožití. Navrhovaný územní plán naopak zcela rozvolňuje pravidla pro umístění nových objektů ve stabilizovaných plochách, je-li na pozemku již umístěna jakákoli stavba... To znamená, že i malá chatka s velkým odstupem od hranice sousedního pozemku může být odstraněna a může být vystavěn nový objekt o půdorysu až 100 m² (v závislosti na velikosti pozemku) a výšce 7,5 m. Tím je zcela porušena kontinuita a rovněž predikovatelnost takovéto změny, která je v rozporu s jinými kroky obce, jakými jsou např. stavební uzávěry či snížení koeficientu zastavitelnosti. Tyto kroky deklarují omezení výstavby.

Domnívám se, že je třeba respektovat jak majitele pozemků RI s nevyhovujícími objekty, tak i majitele sousedních pozemků, kteří oprávněně očekávají zachování kontinuity pravidel pro oblast RI... je nutné dodržet původní zastavěnou plochu hlavního objektu s tím, že je možné zvýšení zastavěné plochy hlavního objektu na max. 50 m². 50 m² je odvozeno od zastavěné plochy chat na plochách RI v horní části ulice V Rokli (21–53 m²). To by umožňovalo umístění nové stavby při alespoň částečném zachování současného rázu dané lokality. V opačném případě by došlo k neregulovanému zahuštění zástavby v oblasti RI do formy bydlení „satelitního typu“, které je podle mého názoru nevhodné. Navrhovaná volnější pravidla by byla obhajitelná při zvýšení požadované minimální výměry pozemku na 600 m², jak tomu je v případě současných ploch BT... V případě ploch BV je min. výměra pozemku stanovena na 800 m², takže plochy RI jsou v tomto ohledu zvýhodněny oproti plochám BV. Dále upozorňuji, že pojem „náhrada stavby“ není ve stavebním zákoně definován, jedná se tedy o umístění nové stavby, která je v obecné části pravidel uspořádání území vyloučeno na území CHKO.“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1. Připomínce se nevyhovuje. Označení ploch transformace (dříve ploch přestavby) pořadovým číslem je čistě administrativní záležitost, požadovat zařazení pod jiné číslo nemá žádné opodstatnění. Jeden kresebný prvek má vždy jeden identifikátor. Vyplývá to mimo jiné z požadavků standardizace ÚP i z logiky věci samé. Pozemek p.p.č. 1275/1 není zařazen do plochy přestavby P.39 (nově plocha transformace T.39), jak podatel uvádí, ale do stabilizované plochy, které nejsou číslovány pořadovými čísly. Plocha T.39 se nachází v jiné lokalitě. Ochranné pásmo lesa a o.p. VN do plochy zasahuje, třebaže ne do pozemku podatele. Napadená tabulka je součástí textové části odůvodnění a neslouží k tomu, aby se z ní vyčetla všechna ochranná pásma ve vztahu ke všem možným pozemkům. Podatel požaduje podrobnost, která je nad rámec a účel uvedené přehledové tabulky. Pro zjištění, které pozemky konkrétně jsou dotčeny kterým ochranným pásmem, slouží grafická část dokumentace.

ad 2. Připomínka je bezpředmětná. ÚP vymezuje koncepci, není projektovou dokumentací. ÚP konkrétní trasy uličních vedení inž. sítí neurčuje ani je neomezuje, ve výkresech odůvodnění jsou pouze zobrazena doporučená vedení.

ad 3. Připomínka je bezpředmětná. Plocha s rozdílným způsobem využití pod kódem „PU“ není plochou pro parkování, ale plochou veřejného prostranství. Zahrnuje řadu způsobů využití, nejen parkoviště, ale i zeleň, dětská hřiště, stanoviště kontejnerů pro separovaný odpad a další.

ad 4. Připomínce se nevyhovuje. Max. zastavěná plocha 20 % zůstane zachována. Max. výměra zastavěné plochy pro rodinné domy je vymezena z důvodu zachování stávajícího měřítka zástavby; zastavěná plocha stávající zástavby se z 90 % pohybuje mezi 100 – 180 m², čemuž odpovídá u malých pozemků procentuální zastavěnost 20 a nikoli 25 %.

ad 5. Připomínce se nevyhovuje. Nový územní plán není změnou předchozího, ale stanovuje novou urbanistickou koncepci, která nemusí odpovídat té, která byla stanovena v předchozím územním plánu.

„V návrhu územního plánu je vymezena nová zastavitelná plocha Z.35 – Plocha technické infrastruktury: Nakládání s odpady (TO) pro umístění sběrného dvora. V současnosti platný územní plán reguluje předmětnou lokalitu jako nezastavěné území – ostatní zeleň, skalnaté plochy (OZ). Žádáme zachování současné regulace v předmětné lokalitě a vypuštění zastavitelné plochy Z.35 z návrhu územního plánu, jakož i úpravu regulace v textové části v kapitole 6.2.20 Nakládání s odpady (TO)... okolí navrhovaného území pro sběrný dvůr leží v oblasti, která je ve vizi rozvoje obec z roku 2022 navrhována jako místo pro zelené veřejné prostranství (viz příloha 2.1) a pro vyhlídky a odpočinek (viz příloha č. 2.2). V nedaleké blízkosti také prochází plánovaná pěší stezka na Karlštejn. Pozemek by se tedy dal například využít k zatraktivnění a zpříjemnění pěšího turistického okruhu od nádraží v Zadní Třebani, přes vyhlídku na Karlštejn, ke hradu, a pak k tamnímu nádraží... Pro plochu TO pak není v návrhu územního plánu vymezena maximální zastavěná plocha pozemku, ani minimální plocha zeleně. Pro většinu ostatních ploch jsou však v návrhu územního plánu tato kritéria stanovena. Regulace pro plochu TO v návrhu územního plánu je tak velmi nedostatečná, abscentuje jakákoliv ochrana krajinného rázu, jakož i opatření pro zamezení negativních vlivů hlukem, prachem, pachy atd.

Rovněž s ohledem na výše uvedené nesouhlasíme s tím, že umístění sběrného dvora na plochu Z.35 nebude narušovat krajinný ráz. Plocha Z.35 se nachází mimo jiné v ochranném pásmu lesa a ve III. zóně CHKO...

... Žádáme, aby vymezení plochy TO v územním plánu předcházelo vypracování studie odpadového hospodářství obce a vyhodnocení jejich různých řešení z hospodářského hlediska, s ohledem na životní prostředí a společnost (včetně rizik a dopadů na blízká území).

Žádáme, aby se přistupovalo k řešení situace i hledání vhodných pozemků nejen na obecní, ale také na oblastní úrovni ve spolupráci s okolními obcemi...

... V návaznosti na výše zmíněné žádáme o zrušení vymezení nové plochy Z.35 pro vybudování sběrného dvora v návrhu územního plánu Hlásné Třebaně. Rovněž žádáme o úpravu ustanovení 6.2.20 Nakládání s odpady tak, aby zahrnovalo podmínky a pravidla přiměřená ve svém rozsahu a znění účelu daných území a jejich případnému negativnímu dopadu na své okolí. Tyto podmínky a pravidla by měla mít proporcionálně vyšší nároky než podmínky a pravidla území s menším rizikem dopadů na svoje okolí, jako jsou území určená pro bydlení a rekreaci. Zejména je třeba stanovit maximální koeficient zastavitelnosti pozemku a minimální koeficient zeleně pro plochy TO.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Potřeba sběrného dvora v obci vyvolala potřebu vymezení vhodné plochy. Z prověřovaných ploch tato byla obcí vyhodnocena jako nejvhodnější.

„Žádáme o komplexní řešení situace v ulici V Rokli s ohledem na (A) plánované rozšíření splaškové kanalizace, (B) navrhované příkopy a průlehy na přilehlých pozemcích, (C) nedostatečnou dopravní a technickou infrastrukturu, zmíněnou mezi nejvýznamnějšími urbanistickými závadami obce, která v současné situaci znemožňuje jak odvoz odpadu z oblasti, tak plnohodnotný přístup k pozemkům, a (D) možný rozvoj volnočasových aktivit v oblasti na základě podnětů z Vize rozvoje obce...

- A – plánované rozšíření splaškové kanalizace
- Žádáme o prodloužení splaškové kanalizace podle náčrtu v Příloze 2.1. Prodloužení by podpořilo řešení odvodu srážkových vod a napojilo pozemky na splaškovou kanalizaci.
- B – navrhované principy a průlehy na přilehlých pozemcích
- Žádáme posunutí plánovaných příkopů a průlehů na hranici s parc. č. 2369/4, nebo zcela na

parc. č. 2369/4.

- C – nedostatečná dopravní a technická infrastruktura, v současnosti znemožňující odvoz odpadu z oblasti
- V souvislosti s prodloužením splaškové kanalizace (viz bod A výše), žádáme o upravení povrchu a šířky komunikace V Rokli tak, aby se zlepšila dostupnost pozemků, jak pro jejich vlastníky, tak pro případné zásahy IZS, a byl umožněn plnohodnotný svoz odpadu jako ve zbytku obce.
- Žádáme o zvážení vybudování přístupové cesty v rámci řešení vytvoření příkopů a průlehů (viz bod B výše).
- D – řešení rozvoje volnočasových aktivit na základě podnětů z Vize rozvoje obce, včetně budování odpočívek nebo drobných prostranství v lokalitách místních hodnot a výhledů“

Vyhodnocení připomínek:

ad A. Připomínka je bezpředmětná. ÚP vymezuje koncepci, není projektovou dokumentací. ÚP konkrétní trasy uličních vedení inž. sítí neurčuje ani je neomezuje, ve výkresech odůvodnění jsou pouze zobrazena doporučená vedení.

ad B. Připomínka se nevyhovuje. Návrh odvodňovacích příkopů vychází z dokumentace Studie řešení srážkových vod v k.ú. Hlásná Třebaň (VHTRES spol. s.r.o., 6/2021).

ad C. Připomínka je bezpředmětná. Stavební stav komunikací není předmětem územního plánování.

ad D. Připomínka je bezpředmětná. Budování odpočívek v nezastavěném území územní plán nevylučuje, možnost realizace vychází z § 122 odst. 1 písm. g) stavebního zákona (záměry v nezastavěném území). Jejich jednotlivé vymezení je mimo podrobnost územního plánu.

SP 11

Hnízdilová E.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 1372/1; 1372/5; 1372/9; 1372/10; 1372/11, vše k.ú. Hlásná Třebaň.

„1) Účastník řízení je tak oproti předkladateli v nerovném postavení, když lhůta k uplatnění (přípravě) připomínek je dle jeho názoru nepřiměřeně krátká. Jedná se o složitý odborný dokument, který navíc může vyžadovat další odborné a právní konzultace a názory znalců... Návrh účastníka řízení: prodloužit lhůtu písemným usnesením nebo jiným vhodným způsobem alespoň do 28.8.2024...“

2) Vzhledem k tomu, že se jedná o důležitý dokument, účastník řízení považuje za neodpovídající jeho důležitosti způsob jeho zveřejnění. Návrh účastníka řízení: zveřejnit všechny podklady na první pohled viditelným (zřejmým) způsobem pod samostatnou záložkou Hlavního menu webového sídla Obecního úřadu Hlásná Třebaň... Návrh účastníka řízení: zveřejnit všechny podklady na první pohled viditelným (zřejmým) způsobem pod samostatnou záložkou Hlavního menu webového sídla Obecního úřadu Hlásná Třebaň.

3) vymezení minimální výměry pozemku pro umístění RD... na 920 m²... navrhuji, aby případná budoucí výstavba nebyla limitována další dodatečnou regulatorikou a omezeními, v tomto případě konkrétně velikostí pozemku, ale jinými, relativními parametry (např. % zastavěnosti) což by umožnilo zastavět i menší pozemky při zachování všech dalších zákonných parametrů... Návrh účastníka řízení: žádám, aby limitace minimální výměry byla přehodnocena a bylo od ní event upuštěno a byly uplatněny již nyní platné standardní regulatoriky (odstupy od sousedních staveb, hledisko PO, ochranná pásma atp.) které jsou, dle mého názoru již dostatečné, případně v kombinaci s relativními parametry např. s % zastavěností apod.

4) Navrhované umístění (rozšíření) obecních komunikací na úkor zmenšení výměry (plochy) některých pozemků typu BV event. zpřísnění související regulatoriky natolik, že bez vydání souhlasného stanoviska tyto pozemky nebudou moci být zastavěny představuje značný zásah do soukromého vlastnictví. Tomuto záměru nemohu přisvědčit natož ho akceptovat... Očekává tedy územní plán, a chápu to správně, že soukromí majitelé budou rozšiřovat obecní komunikace na vlastní náklady?... Z hlediska ochrany ŽP a CHKO se může tento návrh rozšíření jevit jako zbytečně velkorysý zásah do krajiny (dojde k zaasfaltování velkého množství plochy, vozidla se mohou vyhýbat jiným způsobem např. ve vyhýbacích zálivech)

5) Strana 9 dokumentu Návrh ÚP (1. svazek) odst. 4.1.2 „Místní komunikace“. Uvádí se, že „Z.30/část (PU) – rozšíření ul. Pod Vinicí a ul. Trubské; podmínka výstavby v ploše Z.30/část (BV) je rozšíření ulic v úseku přilehlém k ploše.“

Účastník řízení žádá o upřesnění, zdali se toto bude týkat pozemků p. č. 137217; 1372/5; 1372/9; 1372/10; 1372111 v ulici Pod Vinicí, protože řada pozemků Pod vinicí směrem na sever je již zastavěna a hranice ulice by tak nemohla být v jedné linii.

6) Žádám o upřesnění zdali p.č. 1372/1; 1372/5; 1372/9; 1372/10; 1372/11 v ulici Pod Vinicí budou nebo nebudou dotčeny zpracováním regulačního plánu č. DR7.

7) Žádám o upřesnění zdali p.č. 1372/1; 1372/5; 1372/9 ; 1372/10; 1372/11 v ulici Pod Vinicí budou nebo nebudou dotčeny tzv. dohodou o parcelaci...

8) Z důvodů, které jsem uvedla výše (čl. IV.) nemohu (tak jak je to v Územním plánu napsáno nyní) přisvědčit rozšiřování veřejné infrastruktury na (za) hranici mnou vlastněných pozemků za cenu případného zmenšení jejich výměry, jak uvedeno na str. 51 dokumentu „Návrh územního plánu“ v bodě e) odrážka jedna až tři.

9) (pozn. zástupce pořizovatele: dotaz se netýká vlastního veřejného projednání, ale vychází z ústních informací na schůzce zástupců obce s občany – z tohoto důvodu neuvádíme)

10) V celém návrhu Územního plánu jsem nenalezla odpověď, v jaké výši (jakým způsobem) bude obec (stát) kompenzovat majitelům pozemků poměrnou část jejich tržní ceny např. to, že budou muset alokovat část pozemku na rozšíření přilehlé komunikace. Za předpokladu, že tato regulatorika bude schválena.“

Vyhodnocení připomínek:

ad 1) Připomínce se nevyhovuje. Proces pořizování územního plánu je dán stavebním zákonem, a to včetně lhůt. Lhůty v rámci společného jednání o návrhu Územního plánu Hlásná Třebaň splňují požadavky stavebního zákona (v tomto případě ještě zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023). Dodatečné prodloužení lhůty stavební zákon nezná.

ad 2) Připomínce se nevyhovuje. Zveřejnění návrhu územního plánu proběhlo v souladu s ustanoveními stavebního zákona.

ad 3) Připomínce se nevyhovuje. V dosud neparcelovaných zastavitelných plochách, pro které je předepsáno zpracování regulačního plánu, návrh územního plánu uvádí min. průměrnou velikost pozemku 920 m². Jedná se o snahu vyvážit maximální velikost pozemků (větší pozemky jsou pro obec vesnického charakteru vhodnější) s jejich cenovou dostupností (cena za m²). V ideálním případě se tedy při parcelaci bude jednat o kombinaci pozemků 1000 m² a 800 m² v poměru 6 : 4.

Pozemků podatelky se problematika ploch s podmínkou pořízení regulačního plánu netýká.

ad 4) Připomínce se nevyhovuje. Územní plán vymezuje podmínky pro rozvoj území, nestanovuje, kdo je investorem případné stavby. Rozšíření páteřních komunikací v území, které napojují řadu nemovitostí a nemají dostatečnou šířkovou kapacitu, je v každém případě zapotřebí, a je třeba pro ně v území vyhradit prostor. Kdo, kdy a za jakých okolností rozšíření provede, územní plán nestanovuje. V případě, že s rozšiřovanou komunikací sousedí území určené k zástavbě, je rozšíření komunikace (nebo alespoň nezastavění tohoto pruhu – neumístění nového oplocení) podmínkou uvedené zástavby. Konkrétní postup dosažení cíle je věcí dohody mezi zainteresovanými stranami.

ad 5) Jedná se o dotaz. Zásah rozšířením komunikace se týká p.p.č. 1372/7, 1372/5, 1372/9; netýká se p.p.č. 1372/10 a 1372/11.

ad 6) Jedná se o dotaz. Podatelkou uvedené pozemky nejsou dotčeny zpracováním RP DR7.

ad 7) Jedná se o dotaz. Dohoda o parcelaci se netýkala uvedených pozemků. Nadto úpravou návrhu územního plánu podle nového stavebního zákona byly veškeré dříve navržené požadavky týkající se dohody o parcelaci zrušeny, protože se mezitím změnila v této věci legislativa.

ad 8) Bere se na vědomí. (Není formulován žádný požadavek.)

ad 9) Netýká se vlastního projednávání územního plánu. Bez vyhodnocení.
ad 10) Jedná se o dotaz. Cíle může být dosaženo dohodou obou stran. V případě získávání pozemků od soukromých vlastníků formou vyvlastňovacího řízení jsou sazby řešeny v samostatném řízení.

SP 12 Horák I.

datum doručení: ...

Týká se plochy T.18/část (OK) a p.p.č. 592 k.ú. Hlásná Třebaň.

„1) Uvádí se, že území P.18/část OK je vedeno jako autovrakoviště, nicméně tomu tak není a nebylo. Na této ploše byla vozidla vždy zaparkovaná – odstavená. Současná vozidla jsou předmětem sběratelského zájmu a jsou uložena na soukromém pozemku, který byl od části komerčně užívané plochy oddělen. V současné době probíhá ukončování činnosti s.r.o. dle platné legislativy.

2) Rád bych spojil p. č. 592 buďto s částí p. č. 587 nebo s částí p. č. 588/1 tak, aby se splňovala podmínka výstavby objektu pro bydlení.“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1) Bere se na vědomí.

ad 2) Připomínce se vyhovuje. Část pozemku p.č. 588/1 v jižní části byla změněna z plochy občanského vybavení komerčního (OK) na plochu bydlení venkovského (BV) připojením k ploše transformační T.18/část (BV), dosud značené jako plocha přestavby P.18 tak, aby měla parcela pro bydlení cca 1000 m².

Zároveň byla vymezena související transformační plocha Veřejného prostranství všeobecného T.18/část (PU) k umožnění dopravního přístupu na p.p.č. 594.

SP 13 Houser J.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 2088 a 2089/1 k.ú. Hlásná Třebaň.

„Dotčené pozemky chci využít pro individuální bydlení a stávající stavbu pro rekreaci přestavět na rodinný dům.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Do ploch transformace z rekreace na bydlení nebyly v návrhu územního plánu připuštěny plochy, které nebyly určeny k transformaci již v platném ÚP, aby nebyl významněji rozšiřován rozsah ploch pro bydlení v obci (zvyšující se nároky na veřejnou infrastrukturu). Stávající nemovitost nemá oficiální přístupovou komunikaci.

SP 14 Ježkovi

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 1170/79 k.ú. Hlásná Třebaň.

„Z předloženého grafického podkladu není jednoznačně identifikovatelné, zda navrhovaná pěší komunikace včetně nelesní liniové zeleně je umístěna na pozemku parcelní číslo 1170/79 v našem vlastnictví. Pokud ano, tak s tímto návrhem nemůžeme souhlasit.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka je bezpředmětná. Navrhovaná pěší komunikace, vč. nelesní liniové zeleně, se týká stávající pěšiny na p.p.č. 1170/78 k.ú. Hlásná Třebaň. Na p.p.č. 1170/79 nezasáhne.

„1) Účastník řízení je tak oproti předkladateli v nerovném postavení, když lhůta k uplatnění (přípravě) připomínek je dle jeho názoru nepřiměřeně krátká. Jedná se o složitý odborný dokument, který navíc může vyžadovat další odborné a právní konzultace a názory znalců... Návrh účastníka řízení: prodloužit lhůtu písemným usnesením nebo jiným vhodným způsobem alespoň do 28. 8. 2024...

2) Vzhledem k tomu, že se jedná o důležitý dokument, účastník řízení považuje za neodpovídající jeho důležitosti způsob jeho zveřejnění. Návrh účastníka řízení: zveřejnit všechny podklady na první pohled viditelným (zřejmými způsobem pod samostatnou záložkou Hlavního menu webového sídla Obecního úřadu Hlásná Třebaň... Návrh účastníka řízení: zveřejnit všechny podklady na první pohled viditelným (zřejmými způsobem pod samostatnou záložkou Hlavního menu webového sídla Obecního úřadu Hlásná Třebaň.

3) vymezení minimální výměry pozemku pro umístění RD... na 920 m²... navrhuji, aby případná budoucí výstavba nebyla limitována další dodatečnou regulatorikou a omezeními, v tomto případě konkrétně velikostí pozemku, ale jinými, relativními parametry (např. % zastavěnosti) což by umožnilo zastavět i menší pozemky při zachování všech dalších zákonných parametrů... Návrh účastníka řízení: žádám, aby limitace minimální výměry byla přehodnocena a bylo od ní event upuštěno a byly uplatněny již nyní platné standardní regulatoriky (odstupy od sousedních staveb, hledisko PO, ochranná pásma atp.) které jsou, dle mého názoru již dostatečné, případně v kombinaci s relativními parametry např. s % zastavěností apod.

4) Navrhované umístění (rozšíření) obecních komunikací na úkor zmenšení výměry (plochy) některých pozemků typu BV event. zpřísnění související regulatoriky natolik, že bez vydání souhlasného stanoviska tyto pozemky nebudou moci být zastavěny představuje značný zásah do soukromého vlastnictví. Tomuto záměru nemohu přisvědčit natož ho akceptovat... Očekává tedy územní plán, a chápu to správně, že soukromí majitelé budou rozšiřovat obecní komunikace na vlastní náklady?... Z hlediska ochrany ŽP a CHKO se může tento návrh rozšíření jevit jako zbytečně velkorysý zásah do krajiny (dojde k zaasfaltování velkého množství plochy, vozidla se mohou vyhýbat jiným způsobem např. ve vyhýbacích zálivech)

5) Strana 9 dokumentu Návrh ÚP (1. svazek) odst. 4.1.2 „Místní komunikace“. Uvádí se, že „Z.30/část (PU) – rozšíření ul. Pod Vinicí a ul. Trubské; podmínka výstavby v ploše Z.30/část (BV) je rozšíření ulic v úseku přilehlém k ploše.“

Účastník řízení žádá o

a) upřesnění, zdali se toto bude týkat pozemků p. č. 1372/16; 1372/18 a 1372/19 v ulici Trubská a přilehlé ul. Pod Vinicí. Pokud ano tak by se pozemek 1372/19 zúžil čímž nejen dojde ke zmenšení jeho plochy, ale vznikla by z něj prakticky neprodejná úzká „nudle“ čímž de facto dochází ke znehodnocení tržní ceny pozemku.

b) upřesnění, zdali se toto „rozšíření ulic“ bude týkat i pozemku č. 1372/18 (jeho východní hranice sousedící s ulicí Trubskou) protože řada pozemků podél ulice Trubská směrem na sever k ulici Pod Vinicí je již zastavěna a hranice ulice by tak nemohla být v jedné linii

c) ... proč se o případném rozšíření komunikace Trubská nejedná i o pozemky jižně od ulice Trubská (nyní tedy pole), protože by se ulice rozšířila souměrně na obě strany. Majitelé polí nebo nájemci používají ulici Trubská také pro obsluhu těchto polí.

6) Strana 16 dokumentu odst. 5.4.2. „Prvky liniové krajinné zeleně“. Z nákresu B1 – Koordinační výkres vyplývá záměr osadit část ulice Trubská (přibližně od rozcestí s ulicí Pod Vinicí směrem na východ přibližně k rozcestí k chatové oblasti) dle legendy výkresu prvky „nelesní liniová zeleň v krajině (zl)“. Dotazuji, o jaký druh liniové zeleně se bude jednat, protože by mohlo např. v případě velmi vysokých vzrostlých stromů dojít k zastínění oslunění části mých pozemků podél ulice Trubská.

7) Strana 23 dokumentu „Návrh územního plánu“ – podmínky týkající se vymezení ploch a koridorů: Návrh účastníka řízení: žádám o upřesnění, zdali p.č. 1372/16; 1372/18; 1372/19 v ulici Trubská budou nebo nebudou dotčeny zpracováním regulačního plánu č. DR7.

9) (pozn. zástupce pořizovatele: bod č. 8 v připomínkách chybí) Žádám o upřesnění, zdali p.č. 1372/16; 1372/18; 1372/19 v ulici Trubská budou nebo nebudou dotčeny tzv. dohodou o parcelaci...

a. kdo budou strany Dohody o parcelaci a

- b. za jakým účelem a z jakého důvodu by tato dohoda měla vzniknout a
- c. v jakém časovém okamžiku by měla vzniknout a
- d. co má být předmětem této dohody
- e. kdo uhradí náklady za právní služby spojené s přípravou textace této Dohody.

10) Z důvodů, které jsem uvedl výše (čl. IV.), nemohu (tak jak je to v Územním plánu napsáno nyní) přisvědčit rozšiřování veřejné infrastruktury na (za) hranici mnou vlastněných pozemků za cenu případného zmenšení jejich výměry, jak uvedeno na str. 51 dokumentu „Návrh územního plánu“ v bodě e) odrážka jedna až tři.

11) (pozn. zástupce pořizovatele: dotaz se netýká vlastního veřejného projednání, ale vychází z ústních informací na schůzce zástupců obce s občany – z tohoto důvodu neuvádíme)“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1) Připomínce se nevyhovuje. Proces pořizování územního plánu je dán stavebním zákonem, a to včetně lhůt. Lhůty v rámci společného jednání o návrhu Územního plánu Hlásná Třebaň splňují požadavky stavebního zákona (v tomto případě ještě zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023). Dodatečné prodloužení lhůty stavební zákon nezná.

ad 2) Připomínce se nevyhovuje. Zveřejnění návrhu územního plánu proběhlo v souladu s ustanoveními stavebního zákona.

ad 3) Připomínce se nevyhovuje. V dosud neparcelovaných zastavitelných plochách, pro které je předepsáno zpracování regulačního plánu, návrh územního plánu uvádí min. průměrnou velikost pozemku 920 m². Jedná se o snahu vyvážit maximální velikost pozemků (větší pozemky jsou pro obec vesnického charakteru vhodnější) s jejich cenovou dostupností (cena za m²). V ideálním případě se tedy při parcelaci bude jednat o kombinaci pozemků 1000 m² a 800 m² v poměru 6: 4.

Pozemků podatele se problematika ploch s podmínkou pořízení regulačního plánu netýká. Pro pozemky podatele platí ustanovení o min. výměře zastavitelného pozemku 800 m². Velikost minimální výměry zastavitelného pozemku 800 m² byla převzata z dosud platného územního plánu obce.

ad 4) Připomínce se nevyhovuje. Územní plán vymezuje podmínky pro rozvoj území, nestanovuje, kdo je investorem případné stavby. Rozšíření páteřních komunikací v území, které napojují řadu nemovitostí a nemají dostatečnou šířkovou kapacitu, je v každém případě zapotřebí, a je třeba pro ně v území vyhradit prostor. Kdo, kdy a za jakých okolností rozšíření provede, územní plán nestanovuje. V případě, že s rozšiřovanou komunikací sousedí území určené k zástavbě, je rozšíření komunikace (nebo alespoň nezastavění tohoto pruhu – neumístění nového oplocení) podmínkou uvedené zástavby. Konkrétní postup dosažení cíle je věcí dohody mezi zainteresovanými stranami.

ad 5)

a) Jedná se o dotaz. Zásah rozšířením komunikace se p.p.č. 1372/18, 1372/19, 1372/16 v ul. Trubské týká. V současnosti má v řešeném území podatel tři parcely, které dohromady dají výměru dostatečnou pro rozparcelování na povinných min. 800 m² i se započtením snížení výměry ve prospěch rozšíření komunikace.

b) Jedná se o dotaz. Podatel zřejmě myslel nikoli východní, ale západní hranici p.p.č. 1372/18 a nikoli s ul. Trubskou, ale s částí ul. Pod Vinicí ve směru sever – jih. V této části se uliční čára nemění.

c) Jedná se o dotaz. Z části se jedná i o pozemky jižně od Trubské, ale umístění rozšíření je vždy jen na jednu stranu. Jedná se o investici do dopravní infrastruktury vyvolanou bytovou výstavbou. Pokud by se výstavba domů nerealizovala, je současný stav dostačující. Zemědělsky hospodařící subjekty jižně od Trubské návrhem územního plánu rozšíření komunikace neinicují, jejich plochy nejsou rozvojové, ale stabilizované pro zemědělskou činnost.

ad 6) Jedná se o dotaz. Jedná se o stávající, již vysazenou zeleň. Při pohledu do Koordinačního výkresu ÚP je patrné, že liniová zeleň je zde vyznačena jako stávající (zelená),

nikoli jako navržená (červená).

ad 7) Jedná se o dotaz. Podatelem uvedené pozemky nejsou dotčeny zpracováním RP DR7.

ad 9) Jedná se o dotaz. Dohoda o parcelaci se netýkala uvedených pozemků. Nadto úpravou návrhu územního plánu podle nového stavebního zákona byly veškeré dříve navržené požadavky týkající se dohody o parcelaci zrušeny, protože se mezitím změnila v této věci legislativa.

ad 10) Bere se na vědomí. (Není formulován žádný požadavek.)

ad 11) Netýká se vlastního projednávání územního plánu. Bez vyhodnocení.

SP 16 Kolmanovi

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 1501/1, 1501/6, 1501/8 a 1501/9 k.ú. Hlásná Třebaň.

„1)...požadujeme pozemky zařadit do BV

2) ... Vzhledem k oplocení tvoří tento pozemek logickou součást s pozemkem 1333, který je BV. Z těchto důvodů požadujeme respektovat dlouhodobý stav a pozemek zařadit do BV...

3) ... V návrhu změny územního plánu je místní komunikace v rozporu se skutečným stavem uvedena na pozemku 1501/6. Tento pozemek na hranicích s pozemkem 1501/8 je přibližně 1 m nad úrovní ulice Kytlinské, nacházejí se zde také vzrostlé stromy a zeleň. Požadujeme proto uvést návrh územního plánu do souladu s dlouhodobým skutečným stavem a dále pak žádáme obec o dokončení narovnání majetkoprávních vztahů pod komunikací na pozemku 1501/10.

4) Navržený lokální biocentra LBC.CK25/58 a biokoridoru LBK.CK25/58•59 na pozemku 1501/1 o rozloze 48332 m². Navržený lokální ÚSES zabírá většinu našeho pozemku, CHKO projevilo doposud zájem pouze o zlomek pozemku s výskytem křivtce českého přibližně v rozloze pouze 2000 m². Záměr lokálního ÚSES, i přes rozsah, s námi nebyl konzultován a nejsou nám známy žádné přezkoumatelné důvody pro jeho zřízení. V současné době je pozemek chráněn druhou zónou CHKO, plocha křivtce je respektována a prováděno vyřezávání křovin. Vzhledem k rozsahu jde v podstatě o vyvlastnění pozemku, znemožnění jeho případného prodeje, pronájmu nebo v kombinaci s podmínkami pro nezastavěné území NU i nemožnost jeho údržby prostřednictvím zbudování ohrady pro pastvu, která je jedinou reálnou možností, jak zabránit zarůstání pozemku. Dále je v Plánu ÚSES pro CHKO Český kras definována opatření tedy povinnosti k dosažení cílového stavu např. aktivní ochrana travnatých ploch nebo odstranění nepůvodních dřevin. Z těchto důvodů požadujeme zachování stávajícího stavu tedy vyjmutí lokálního ÚSES z návrhu územního plánu.

5) ... požadujeme na pozemku 1501/1 možnost zemědělských staveb pro pastvu, možnost zbudování ohrady a pro přesnost doplnit do využití NU pastviny vzhledem k tomu, že je pozemek takto využíván dlouhodobě i historicky.

6) ... požadujeme zachovat účelovou komunikaci (p.p.č. 2438/2) případně alespoň na prvních 200 m, kde je komunikace patrná, směrem od spojky mezi ulicemi Kytlinská a Pod vinicí.“

Vyhodnocení připomínek:

ad 1) Připomínce se nevyhovuje. Dle zonace CHKO Český kras spadají předmětné pozemky do II. zóny CHKO. Ve II. zóně se nová zástavba nepřipouští.

ad 2) Připomínce se nevyhovuje. Řešený pozemek p.p.č. 1333 se nachází ve II. zóně CHKO, kde není povolené oplocení.

ad 3) Připomínka je bezpředmětná. Grafické vyjádření vedení ul. Kytlinské odpovídá skutečnosti. Územní plán se zpracovává v měřítku 1 : 5000, nelze řešit podrobnosti nad rámec tohoto měřítka. Případná majetkoprávní narovnání vztahů mezi soukromými vlastníky a obcí (tedy jako např. zmiňovaná p.p.č. 1501/10, a příp. i p.p.č. 1501/6) se netýkají územního plánování.

ad 4) Připomínce se vyhovuje částečně. Návrh systému ÚSES vychází z Plánu ÚSES CHKO Český kras (RNDr. Milan Svoboda, RNDr. Jan Hošek, Ing. Jan Dřevíkovský a kolektiv, 5/2022), který byl SCHKO v rámci projednání zadání ÚP Hlásná Třebaň předán zpracovateli ÚP k zpracování.

To, že z plochy vymezení biocentra plyne požadavek na vymezení plochy přírodní, vyplývá z § 28 odst. 2 vyhl. č. 157/2024 Sb.

Vzhledem k tomu, že zájem ochrany přírody je v zachování travního biotopu spočívající v blokování sukcese, které se historicky udržuje právě pastvou, byla v Upraveném návrhu 2025 doplněna možnost využití oplocení dočasného, nestavebního charakteru. Konstrukce oplocení bude taková, aby umožňovala průchod menším volně žijícím živočichům. Výjimkou z možnosti ohrazení pastvin je na základě požadavku SCHKO pouze plocha s výskytem populace křivátce v západní části p.p.č. 1501/1.

Vymezení ÚSES zároveň neznamená změnu vlastnictví, ÚSES zůstává v majetku původního vlastníka, pokud o něj obec či jiná veřejná instituce neprojeví zájem.

ad 5) Připomínce se nevyhovuje. Plochy biocenter se zařazují do plochy přírodní všeobecné (NU). Tato plocha představuje nejvyšší stupeň ochrany přírody ze všech ploch s rozdílným způsobem využití. Připomínce nemůže být vyhověno, protože se to neslučuje s potřebami ochrany a rozvoje přírodních hodnot v biocentru. Nadále se proto nepovoluje výstavba zemědělských staveb.

ad 6) Připomínka je bezpředmětná. V návrhu územního plánu je na p.p.č. 2438/2 vymezena plocha veřejného prostranství (PU), která vymezuje mimo jiné i systém místních komunikací v území. V rámci hlavního výkresu ale není rozpoznatelné, k jaké funkci je určena, protože v souběhu s ní je vedena modrá čára znázorňující hranici zastavěného území (grafické znázornění jednotlivých prvků v územním plánu je předepsáno právními předpisy, tedy i např. šíře čáry pro vyznačení zastavěného území; některé drobné jevy pak mohou být překryty jinými grafickými informacemi, jako i v tomto případě). Plocha komunikace je tedy zařazena do zastavěného území.

SP 17 Konvalinka V.

datum doručení: ...

Týká se řady lokalit – viz dále.

„1) Na ploše Z.29 a Z.14 požadujete zvláštní parkovací místa, nesouhlasím. Každá parcela má mít dvě parkovací stání. Kdo zaručí, že tato nová místa budou využívána a nebude se parkovat na ulici. Zatím není postihováno, i když je v rozporu s předpisy a bezpečností.

2) V části Na Švábu, plocha Z.11 je umístěn poldr, údajně k ochraně zástavby. Jaká zástavba je tím myšlena? Zničíte tím pozemky pod tímto poldrem. Proč neobnovíte původní strouhy kolem silnice, roury pro vjezdy tam ještě jsou, tak jako propustek pod silnicí. Takových neudržovaných míst ze strany SUS je v obci více. Ať konečně dělají, co mají.

3) V části Z22a jsem z větší části rekultivoval bývalou pískovnu, žádám o označení této plochy zpět jako louky. V části BV je již povolená komunikace, žádám o zachování její stávající šíře. Investoval jsem již do její výstavby a nerozumím, proč bych ji měl měnit.

4) Nesouhlasím s vytvářením pěšiny kp.6 kolem řeky od lávky k jezu. Podle daných podmínek nemohu své pozemky oplotit a tím ochránit před vandaly. Kdo mi nahradí způsobené škody. Bez možnosti zajištění ochrany svých pozemků, nesouhlasím. Navíc se pěšina nachází na katastrálním území jiné obce a tím v tomto územním plánu nemá co dělat.

5) Nerozumím návrhu zatravnění pozemků v oblasti Na Břehách. To, že tam voda vystoupí jednou za sto let, nemůže být přece důvod. A pokud ano, proč nekopíruje hranici stoleté vody. Nesouhlasím a žádám o zrušení. Zdůvodnění na základě povodňového pásma nemůže obstát. To se budou zatravněvat tisíce hektarů po celé republice? Navíc, při povodni v roce 2002 zde k žádným škodám nedošlo.

6) Navržené strouhy na pozemcích okolo mého pozemku parc. č. 2405/35 mají jaký význam? Jestli odvádět vodu, tak tam žádné přívaly vod nikdy nebyly. To se týká spíš oblasti Na Klouzavce, kde navržené nejsou.

7) V textu uvádíte střední, nízké a reziduální povodňové riziko, ale v obrazových přílohách není zakresleno.

8) Dočetl jsem se, že není uveden záměr Hydroprojektu z 12/2008 o výstavbě hráze v jižní části ulice Ve Vejtrži. Na Berounce dochází častěji k menším povodním, které ulici Ve Vejtrži zaplavují od

jihu. Tato hráz s klapkou měla zabránit zatopení ulice při těchto menších povodních. Pokud by došlo k zaplavení od severu, klapka umožní odtok vody.

9) V textu jsem neobjevil odůvodnění, proč nemohou být větrné elektrárny a imitace tašek z plechu na střechách.

10) A jenom poznámka: litinový kříž na křižovatce ulic Na Návsi a Formanská na Rovinách je již šest let opravený, tudíž není rozpadlý.“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1) Jedná se o dotaz. Zabránit parkování na ulici v rozporu s předpisy není předmětem územního plánování a není to ani myslitelné v jeho silách – je to věc organizace dopravy a policie. Návrh dalších, veřejně přístupných parkovacích míst v rozsáhlejších lokalitách umožní parkování vozidel návštěvníků území – ať již hostů obyvatel nebo zákazníků drobných podnikatelů apod.

ad 2) Připomínce se nevyhovuje. Umístění poldru vychází ze studie likvidace srážkových vod. Smyslem poldru, který zpracovatel ze studie převzal, je ochrana budoucí zástavby v ploše Z.11.

ad 3) Připomínce se vyhovuje. P.p.č. 341/2 jižní část byla vyjmuta ze zastavitelných ploch Zeleň parková a parkově upravená (ZP) a byla zařazena do stabilizovaných ploch Zemědělských všeobecných (AU).

Komunikace – šíře veřejného prostranství pro umístění komunikace obsluhující rodinné domy je dle vyhlášky 8 m, obec zde požaduje 8,5 m. Stávající pozemek pro komunikaci má 6,5 m. Pokud zde mají být umístěny RD, rozšíření pozemku aspoň na 8 m je nezbytné – je zákonnou podmínkou výstavby. Šíře komunikace nerovná se šíře pozemku veřejného prostranství pro umístění komunikace; šíře vlastní komunikace zde možná dostačuje, nikoli však šíře souvisejícího pozemku.

ad 4) Připomínce se vyhovuje. Peší komunikace kp.6 je vedena cca v souběhu s katastrální hranicí, opakovaně vstupuje do řešeného území a zase vychází. Na území obce je vedeno 6 úseků. Upravený návrh 2025 byl upraven pro veřejné projednání tak, že ve výrokové části (Hlavní výkres) je zobrazen návrh řešení pouze v rámci správního území obce, ale v Koordinačním výkrese (část odůvodnění) je uvedena celá trasa.

ad 5) Připomínce se vyhovuje. Podatel má pravděpodobně na mysli plochy zt.7, zt.8, zt.9 a zt.10. Vymezení uvedených ploch zatravnění bylo zrušeno po konzultaci se SCHKO.

ad 6) Připomínce se nevyhovuje. Na p.p.č. 2405/35 není navržena žádná strouha, jižně pouze sousedí pozemek s navrženou komunikací s liniovou zelení (na pozemku obce, i když zeleň může být už i na pozemku podatele). Zatravnění vychází z požadavků SCHKO předaných k zadání ÚP.

Ze studie likvidace dešťových vod byly přejaty pouze plochy pro stavby vyžadující plošné zábory a klíčové liniové stavby.

ad 7) Připomínce se vyhovuje. Do Koordinačního výkresu byla doplněna hranice středního povodňového ohrožení, která omezuje možnost umístění staveb např. pro bydlení, rekreaci a občanské vybavení (kromě sportu).

ad 8) Připomínce se nevyhovuje. Na podkladě dotazu vyplynulo, že si stávající vedení obce není vědomo studie či projektu záměru Hydroprojektu z 12/2008 o výstavbě hráze v jižní části ulice Ve Vejtrži. Na OÚ se žádná taková projektová dokumentace nedohledala.

ad 9) Připomínce se nevyhovuje. Plechové imitace se využívají převážně u rekonstrukcí, především kvůli zmírnění zatížení stávajících konstrukcí novou střechou. Provedení takové střechy v detailu však není přesvědčivé a působí ve vesnickém prostředí nevhodně. Obci se v jednání s CHKO podařilo vyjednat možnost použití klasických falcovaných plechových střech (u novostaveb i rekonstrukcí). Pokud si stavitelé přejí na střeše tašky, mají možnost využít pálených nebo betonových skládaných krytin s patřičným masivnějším provedením hřebenáčů a koncových nebo odvětrávacích tašek. Pokud z nějakého důvodu preferují střechu lehkou, mohou zvolit falcovanou plechovou střechu.

ad 10) Připomínce se vyhovuje, v textové části byla vypuštěna neaktuální informace o špatném stavu objektu.

SP 18 Kostelecký M.

datum doručení: ...

Týká se řady lokalit – viz dále.

„... vyjadřujeme svůj nesouhlas, mimo jiné s níže uvedenými body Návrhu ÚP.

1. Bod 4.1.2. komunikační síť – zcela chybí účelová komunikace a v rozporu se skutečností počítá ÚP se stavbami na pozemcích v našem vlastnictví. To je bez našeho souhlasu zcela nemožné čili to neodpovídá reálnému stavu (je to tedy nicotné). Z.56 – PU bez našeho souhlasu, takže je též v rozporu se skutečností. Z.53 – nová pěší komunikace je v rozporu s vyjádřením obce a jejího slibu, že bude chránit zelené nezastavěné pozemky. Dále v ÚP se s touto pěší komunikací počítá jako se silniční komunikací o šíři 8,5m, to je protimluv – také tedy nicotné.

2. Bod 4.1.5 cyklistická doprava – počítá s tím, že je na účelových komunikacích možno vést cyklostezku. To je opět v rozporu se slibem obce, dále již nerozšiřovat cyklotrasy.

3. Bod 4.2.3.2. dešťové odpadní vody – suchá retenční nádrž v rámci stabilizované plochy. Obec byla námi předem vyzvána k dialogu týkající se odvodu dešťové odpadní vody z ulice Řevnická (v našem vlastnictví), avšak naprosto ignorovala tuto spolupráci, což znamená, že vede průlehy a příkopy přes nově zbudované nemovitosti nebo v naprosto nestabilním podloží, to má za následek ohrožení stávajících staveb, zdraví a možná i života. To nezmiňujeme ani nesmyslnost vystavit do tohoto nestabilního podloží betonovou hráz ve výši 6 metrů (bod 5.1.).

4. Bod 6.2.4 veřejné prostranství – bez našeho souhlasu to umožňuje např. odstavování vozidel, shromažďování, další stavby (altánky, lavičky, ...). Nepřípustný zásah do osobních práv majitelů.

5. Bod 6.2.10 Doprava silniční – bez našeho souhlasu to umožňuje např. odstavování vozidel, shromažďování, další stavby (altánky, lavičky, ...). Opět nepřípustný zásah do osobních práv majitelů

6. Bod 6.2.13 vodní a vodních toků – stavby protierozních či protipovodňových opatření, stavby pro zlepšení retenčních funkcí území – budou provedeny přírodě blízkými způsoby – opět nerespektuje právo na soukromý majetek a nakládání s ním.

7. Bod 11.2.9 zadání regulačního plánu DR.9 pro plochu Z.53 – tyto pozemky nemají náš souhlas s napojením na naše pozemky (ulice Řevnická), takže nesplňují zákonné podmínky pro stavební pozemky. Uvažovaná varianta přes sousední pozemky v KÚ vedeny jako zahrady je nereálná. Tyto pozemky jsou zahrady, nikdy nebyly jako silnice, nesplňují ani regulativ o šíři 8,5 metrů, navíc nemají ani náš souhlas k napojení na infrastrukturu. Takže jakákoliv dohoda o parcelaci je nicotná.

8. Jakékoliv zásahy do zeleně jsou pro nás nepřípustné a v odvolání na otevřený dopis (který jste samozřejmě nezveřejnili), budeme dál všemi možnými zákonnými prostředky bránit veškerou flóru a faunu, která musí stále více ustupovat dotacím a materialistickým potřebám lidí.

9. Z výše uvedených bodů je zřejmé, že navrhovaný ÚP trpí takovými nedostatky a vadami, že nemůže být ani v souladu s právními předpisy. Je třeba ho přepracovat a respektovat práni majitelů dotčených pozemků.“

Vyhodnocení připomínek:

ad 1. Připomínka je zmatečná. Stávající komunikace v zastavěném území jsou vyjádřeny plochami veřejných prostranství všeobecných PU (a zahrnují tak místní, pěší a účelové komunikace v zastavěném území). Účelové komunikace v nezastavěném území k obsluze zemědělských a lesních pozemků nejsou zobrazovány vůbec. Samostatně jsou vymezeny pouze silnice jako plochy dopravy silniční (DS). V odůvodnění návrhu územního plánu je zařazen výkres C1., který zobrazuje schéma dopravy. Vzhledem k tomu, že se jedná o výkres v odůvodnění, nikoli vlastního návrhu územního plánu, neslouží k rozhodování v území. V něm jsou komunikace, jakožto liniové prvky, zobrazeny, a to orientačně. Územní plán umožňuje budování komunikací jak v zastavěném, tak v nezastavěném území ve většině ploch s rozdílných způsobem využití.

Podatel neuvádí konkrétní pozemek, na němž požaduje zachování zeleně; požadavek na zachování zeleně je nekonkrétní, a tedy ho nelze vyhodnotit.

S ohledem na údaje katastru nemovitostí není podatel vlastníkem pozemků, na nichž jsou vymezeny napadené zastavitelné plochy Z.53 a Z.56. Stabilizovaná plocha veřejného prostranství (PU), vymezená severně od zastavitelné plochy Z.53, není navržena pro pěší komunikaci, ale pro místní komunikaci obslužnou. Vzhledem k spornému zařazení této stávající komunikace se v Upraveném návrhu 2025 vymezuje plocha komunikace jako zastavitelná plocha Veřejného prostranství všeobecného Z.53/část (PU) a stávající zastavitelná plocha pro bydlení venkovské se označuje Z.53/část (BV).

ad 2. Připomínka je zmatečná. Cyklotrasy jsou v terénu vyznačené trasy pro cykloturisty – nejsou vedeny po samostatných komunikacích, jedná se tedy o komunikace se smíšeným provozem, vč. motorizované dopravy. Cyklostezky jsou výhradně budované stezky pro nemotorizovanou dopravu (cykloturistika, pěší turistika). Cyklotrasy nijak nepodléhají návrhu územních plánů, podobně jako značení turistických pěších tras.

ÚP nenavrhuje žádné cyklotrasy ani cyklostezky.

ad 3. Připomínce se vyhovuje částečně. Návrh územního plánu převzal návrh řešení ze Studie likvidace dešťových vod, včetně 6 m vysoké hráze. Jedná se o odborný podklad, odsouhlasený obcí. Závěry studie, které se promítají do územního plánu, zůstávají beze změny, kromě navrženého způsobu odvodnění ul. Řevnická, vzhledem k realizované zástavbě na p.p.č. 2209, a kde je realizace odvodnění již nereálná.

ad 4. Připomínka je bezpředmětná. Podatel v připomínce odkazuje na obecný článek popisující charakteristiku plochy s rozdílným způsobem využití Veřejná prostranství všeobecná (PU). Neuvádí žádnou konkrétní lokalitu/parcely, ke které by připomínka směřovala.

ad 5. Připomínka je bezpředmětná. Podatel v připomínce odkazuje na obecný článek popisující charakteristiku plochy s rozdílným způsobem využití Doprava silniční (DS). Neuvádí žádnou konkrétní lokalitu/parcely, ke které by připomínka směřovala.

ad 6. Připomínka je bezpředmětná. Podatel v připomínce odkazuje na obecný článek popisující charakteristiku plochy s rozdílným způsobem využití Vodní a vodních toků (WT). Neuvádí žádnou konkrétní lokalitu/parcely, ke které by připomínka směřovala.

ad 7. Připomínce se nevyhovuje. Rozvojová plocha Z.53 má všechny předpoklady pro zastavění rodinnými domy. Případný nesouhlas majitele navazující komunikace v následných řízeních nespadá do přímé dílky územního plánování.

ad 8. Jedná se o proklamaci – bere se na vědomí.

ad 9. Připomínka je bezpředmětná – není uveden konkrétní požadavek.

SP 19 Koudelka P.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 423/2 a 424/2 k.ú. Hlásná Třebaň.

„... V textové části návrhu územního plánu je pro funkční plochu ZZ – zeleň – zahrady a sady – jako přípustné využití území uvedeno umístění staveb dle kapitoly 6.1 bod B1) písm. a) a b) návrhu územního plánu (tj. je zde odkaz na obecnou část). V článku 6.1 je pod písm. b) uvedeno, že v plochách ZZ je možné umístit mimo jiné kůlny, skleníky, domácí dílny, dále pak pergoly, altány, bazény, které však nesmí zasahovat do aktivní zóny záplavového území a do území vysokého a středního povodňového ohrožení.

Shora uvedenou podmínku považuji za neurčitou, když územním plánem není uvedeno, o jak velkou „vedlejší“ stavbu se má jednat – např. že se jedná o drobnou stavbu do 25 m². Z takto obecné definice mi tedy vychází, že ve funkční ploše ZZ lze umístit, jakkoliv velké vedlejší stavby, které musí splňovat pouze podmínku nezasahování stavby do záplavového území. Aktivní zóna je definovaná ve výkrese Vodní hospodářství – záplavové území, nikde však není definováno území vysokého a středního povodňového ohrožení. V bodě 6.2.6 se navíc objevují podmínky pro maximální hladinu zástavby. Nehovoří se zde však o vedlejších stavbách dle bodu 6.1, nýbrž o stavebních objektech (hospodářských objektech bez pobytových místností). Kůlna ani domácí dílna však hospodářským objektem není.

Ze shora uvedených důvodů tedy navrhuji, aby v návrhu územního plánu byly jasné definovány pravidla pro umísťování vedlejších staveb a aby zde byla vymezena nejen aktivní zóna záplavového území, nýbrž také území vysokého a středního povodňového ohrožení.“

Vyhodnocení připomínky:

K velikosti stavebních pozemků: Připomínka je bezpředmětná. V pravidlech pro uspořádání území v kap. 6.2.6. je stanovena max. velikost stavebních objektů (dosud 25 m², v Upraveném návrhu 2025 – 40 m²), max. 2 stavby na pozemku.

Jak je patrné z Koordinačního výkresu, pozemky se nachází přímo ve vysokém povodňovém ohrožení a větší část je zároveň v aktivní zóně záplavového území (kde je výstavba vyloučena). Mimo aktivní zónu ve vysokém ohrožení jsou přípustné pouze stavby související s využitím zahrad, tedy např. kůlna, v tomto případě umístěná v severní části pozemku.

K vyznačení hranice povodňového ohrožení: Připomínka se vyhovuje částečně. Území vysokého povodňového ohrožení je již vyznačeno v Koordinačním výkresu. Území středního povodňového ohrožení bylo v Upraveném návrhu 2025 do Koordinačního výkresu doplněno.

K pojmu hladina zástavby: Připomínka je bezpředmětná. Podmínky pro maximální hladinu zástavby se týkají všech stavebních objektů (budov) umísťovaných v dané ploše.

Z hlediska územního plánování pojem hospodářská budova zahrnuje všechny budovy, které nejsou určeny pro bydlení, viz metodika k starému stavebnímu zákonu (<https://www.uur.cz/media/u0ocnq0j/44-zastaveny-stavebni-pozemek-met-sdeleni-mmr-2016-09-22.pdf>).

SP 20 Kunst V.

datum doručení: ...

Týká se zastavitelné plochy Z.29.

„Nesouhlas se zadáním regulačního plánu DR.6 pro plochu Z.29

1. vyčlenění plochy na veřejné prostranství o výměře 1664 m²
2. vyčlenění dalšího veřejného prostranství pro návštěvníky v rozsahu 1 stání na 4 parcely“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1. Připomínka se nevyhovuje. Požadavek vyplývá z § 15 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění, která stanovuje povinnost pro rozsáhlejší plochy vyčlenit min. 5 % plochy pro veřejná prostranství nad rámec komunikací.

ad 2. Připomínka se nevyhovuje. Návrh dalších, veřejně přístupných parkovacích míst v rozsáhlejších lokalitách umožní umístění vozidel návštěvníků území – ať již hostů obyvatel nebo zákazníků drobných podnikatelů apod. Nadto uvedené ustanovení kapacitně koresponduje s přílohou č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., v platném znění. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v kap. L.3. Textové části odůvodnění.

SP 21 Kunst V.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 2209 k.ú. Hlásná Třebaň, nově: 2209/3 a 2209/4.

„V návrhu územního plánu strana 65, bod 6 je navrhované řešení odvodnění Řevnické ulice navrženým příkopem, průlehem či zatrubněním... Navržená trasa prochází schválenou stavbou v realizaci na našem pozemku a při výstavbě byly i změněny svahové poměry na pozemku a tato vrstevnice již neexistuje. Vybudování podzemní cesty by bylo extrémně náročné. Musela by procházet všemi druhy inženýrských sítí, pod základy budovy a hlubokým terénem...“

... Zároveň jsem proti rozpůlení našeho pozemku takovouto stavbou, která nám může v budoucnu bránit v nakládání s pozemkem a vznikne nám tak značné břemeno.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje. Vzhledem k již nereálné možnosti řešit odvodnění ul. Řevnická navrženým způsobem, bylo v Upraveném návrhu 2025 řešení upraveno vypuštěním této části návrhu odvodnění.

Citace textu podatelem se vztahuje nikoli k výroku, ale k odůvodnění. Jedná se o záměr: „Vybudování příkopů či průlehmů (příp. zatrubnění), ul. Řevnická.“ V Hlavním výkrese Návrhu 2024 byl zobrazen navržený liniový prvek na p.p.č. 2209.

SP 22 Langhammer J.

datum doručení: ...

Týká se zatravnění zt.4.

„Je nedostatečně definováno využití u typu pozemku Zemědělské všeobecné (AU) u překryvné vrstvy zatravnění „zt.4 K zámku“. V návrhu územního plánu není uvedeno, jestli na plochách pro zatravnění orné půdy (jmenovitě zt.4 K zámku) mohou nebo nemohou být chována zvířata. Toto není uvedeno ani u využití typu pozemku 6.2.14. Zemědělské všeobecné (AU) ani u samotné překryvné vrstvy zatravnění (5.4.2.).

Chov zvířat by pak mohl mít negativní dopad na bezprostředně přiléhající obytnou zástavbu, kterou by mohl vystavovat zvýšenému hluku a zápachu. Dále by mohl způsobovat znečištění podzemní vody i povrchové vody (splavování exkrementů do připravované retenční nádrže).

Obecně nejsem proti chovu zvířat, ale měla by být stanovena kritéria pro tento chov, která by regulovala druh zvířat (např. koně ano, krávy ne), jejich počet na plochu (1 kůň/ha), dobu expozice na jednom místě, vzdálenost od obytné zástavby...

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Na plochách zemědělských všeobecných (AU) je zemědělské využití pozemků hlavním využitím, které zahrnuje všechny typy zemědělského využití půdy, tedy i trvalé travní porosty, které mohou být jak koseny, tak spásány. Není předmětem územního plánování organizace provozu v území, tedy ani to, kdy a jak má být zemědělská půda konkrétně obhospodařována.

SP 23 Odstrčilová M.

datum doručení: ...

Týká se st.p.č. 380 p.p.č. 381 k.ú. Hlásná Třebaň.

„Jsme majitelé ½ nemovitosti v ulici Na zahrádkách 110... Vedle našich pozemků (nyní 381 a 380 s domem) byla zakreslena vynucená cesta označená jako ostatní plocha č. parcely 379. Tato cesta předtím v mapách neexistovala, byl to souvislý pozemek označený jako zemědělský fond. Nyní je na něm dětské hřiště u Berounky, se kterým bohužel máme řadu nepříjemných zkušeností... Živý plot nechala vstřícně vysázet obec jako alespoň částečnou izolaci našeho pozemku od hřiště. Bohužel jsou v něm mezery. A velmi obtěžující a trapné je zneužívání našeho břehu dětskými a bohužel i dospělými návštěvníky hřiště jako veřejných záchodků... považují za veřejné prostranství i náš břeh...”

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka je bezpředmětná, netýká se návrhu územního plánu. V textu podatelka nevyjádřila jednoznačně připomínku, spíše se jedná o stížnost k provozu dětského hřiště. Dětské hřiště je v řešeném místě legální. Z hlediska územního plánování se dětská hřiště v zastavěných sídlech často umísťují do stávající zástavby.

Podatelka neuvádí, jaké využití žádá vymezit namísto stávajícího, není tedy jasné, co z hlediska řešení územního plánu požaduje. Je zde vymezena plocha veřejného prostranství všeobecného, protože se jedná o pozemek ve vlastnictví obce, veřejně přístupný. Veřejné prostranství umožňuje mnoho způsobů využití, nejen dětské hřiště, které je zde aktuálně

provozováno, na daném pozemku by mohla být zeleň, stanoviště kontejnerů, parkoviště, altán, gril apod. Pokud podatelka brojí pouze proti dětskému hřišti a nikoli proti veřejnému prostranství jako takovému, jak lze dovodit z textu podání, pak napadá stav území a nikoli řešení vymezené územním plánem.

SP 24 Pernecký A.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 638/2 a 639/9 k.ú. Hlásná Třebaň.

„... jsou v návrhu označeny jako zeleň – zahrady sady... Při vědomí faktu, že tyto naše pozemky se nacházejí v povodňovém ochranné pásnu a je na nich v dnešní době prakticky nemožná stavební činnost, přesto bychom rádi tímto požádali o zařazení našich inkriminovaných pozemků do stejné kategorie jako je ten původní navazující, tedy také bydlení venkovské...“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Území se nachází v pásnu vysokého stupně povodňového ohrožení, v němž jsou změny využití významně omezeny. V rámci ZPF je zahrada nejvhodnějším využitím.

Pozemky by bylo možné vymezit jakožto stabilizované plochy bydlení BV na základě definice zastavěného stavebního pozemku, pouze pokud by nebyly dotčeny omezeními plynoucími ze záplavového území a povodňového ohrožení.

SP 25 Podrázský P.

datum doručení: ...

Týká se dopravního řešení u MŠ.

„Na nákresu je vidět zřízení nové křižovatky (ul. Luční u školky) s nájezdem na hlavní silnici Karlštejnská. Nákres křižovatky nezachycuje významné terénní změny, i další negativní dopady, k nimž by nevyhnutelně došlo. K napojení na silnici Karlštejnskou by bylo nutné vybudovat dlouhý a vysoký nájezd, který by přerušil přímé napojení na místní příjezdovou komunikaci vedoucí k mé rekreační nemovitosti č.p. 0481 (*pozn. zástupce pořizovatele: nejedná se o č.p., ale ev. č.*). Tato místní komunikace vede souběžně s Karlštejnskou bez možnosti dodatečného manévrování, a proto musí být zachována její plnohodnotná průjezdnost v obou směrech nejen pro osobní auto, ale i pro nákladní zásobovací auta, fekální vůz a popeláře. V prostoru vjezdu na můj pozemek se nelze otáčet, výjezd musí pokračovat vždy stejným směrem, jako vjezd. Předem avizuji, že pokud by realizace tohoto negativního záměru měla postoupit bez ohledu na důsledky zde uvedené, budu tomu právní cestou odporovat. Vzhledem k výše uvedeným relevantním důvodům žádám, aby v této věci se mnou, jako s potenciálně dotčenou stranou, odpovědný zástupce úřadu komunikoval přímo, nikoliv jen veřejnou vyhláškou.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka je bezpředmětná. Podatel předjímá řešení, které ÚP nenavrhuje (ale ani nevylučuje). Pro řešení dopravní závady v lokalitě Karlštejnská, u mateřské školy, je vymezen koridor dopravní infrastruktury CNU.DS3. V rámci vymezeného území může být v podrobnějším měřítku v návazném řízení řešeno odstranění dopravní závady.

SP 26 Poláková J.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 373, 374 a 375, vše k.ú. Hlásná Třebaň.

„Naprostné nerespektování sousedského soužití a nadřazení zájmu Obce nad vlastníky okolních nemovitostí. Zpětná legalizace dětského a workoutového hřiště. Již po cca 3/4 roce jeho uvedení do nelegálního provozu, tj. říjen 2021, kdy si neustále stěžujeme, že nám značně klesl komfort bydlení

(hluk, ztráta soukromí). První email se stížností byl na Obec Hlásná Třebaň odeslán dne 26.4.2021 (je součástí přílohy). V říjnu 2020 bylo hřiště zprovozněno, s jeho soužitím jsme se snažili sžít více jak 8 měsíců, než jsme začali vše oficiálně řešit.

Výsledek: zahradu skoro nemůžeme celodenně užívat, uřvané děti a jejich arogantní rodiče, hřiště v dopoledních hodinách využíváno školkami v okolí (státní, Hlásek, Zadní Třebaň, soukromými kroužky). Po skoro 5 letech stížností je výsledkem Obce návrh na oficiální změnu z „Louky“ na „Veřejné prostranství“. Za nás jako za rodinu se jedná o naprostou aroganci moci v čele se starostou. Který velmi dobře ví, že nás dětské hřiště obtěžuje, a přesto navrhne oficiální změnu územního plánu. Navíc jsme přesvědčení, že projektant návrhu územního plánu by měl být hnán k osobní odpovědnosti, (minimálně podáme stížnost na komoru českých architektů) neboť o urbanismu rozhoduje na objednání Obce bez znalosti místních podmínek a poměrů. Umístit dětské hřiště do zástavby rodinných domů a chat je naprosto v rozporu se zásadami a cíli územního plánování a se zásadou co nejšetrnějšího způsobu vlivu na okolí. Navíc při osobním projednávání o umístění dětského hřiště pan starosta osobně prohlásil: „Uvědomujeme si, že tato lokalita není ideální, ale v současné době Obec nedisponuje vůbec žádným pozemkem, který by bylo možno použít a toto umístění je tedy pouze dočasné“. Obec již vlastní pozemky v centru Obce, které by byly k umístění dětského hřiště vhodnější. A přestože ví, že nás hluk a ztráta soukromí obtěžují neváhá použít územní plánování k legalizaci vlastní nelegální činnosti.

S manželem vlastníme pozemky parc. č. 373,374 a 375 které sice přímo s pozemkem hřiště nesousedí, avšak od přímo sousedících sousedů vím, že neproběhlo žádné oficiální stavební řízení. Hlukem i ztrátou soukromí jsme obtěžováni nad míru přípustnou. Jakékoliv návrhy na opatření zmírňující dopady např. provozním řádem či výměnou všech povrchů na doskokových plochách nebo časovou expiraci (5 let po získání dotace) ze strany Obce byly zamítnuty se slovy: „Už jsme těch opatření udělaly dost“.

V domě žijeme s manželem od roku 1997 s 5 dětmi ve věku 24–14 let. Roku 1946 zakoupili dům prarodiče manžela, tedy jeho děda s babičkou, kteří zde žili do roku 1985 (děda) a 1995 (babi). K místu máme jako rodina vztah a nechceme si nechat klidné místo ničit nájezdy lidí, kteří se sem přistěhovali a vyžadují veřejné služby větších měst bez tolerance k místní komunitě a ustálenému způsobu života, který nám vyhovuje.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka je bezpředmětná, netýká se návrhu územního plánu. V textu podatelka nevyjádřila jednoznačně připomínku, spíše se jedná o stížnost k provozu dětského hřiště. Dětské hřiště je v řešeném místě legální. Z hlediska územního plánování se dětská hřiště v zastavěných sídlech často umísťují do stávající zástavby.

Podatelka neuvádí, jaké využití žádá vymezit namísto stávajícího, není tedy jasné, co z hlediska řešení územního plánu požaduje. Je zde vymezena plocha veřejného prostranství všeobecného, protože se jedná o pozemek ve vlastnictví obce, veřejně přístupný. Veřejné prostranství umožňuje mnoho způsobů využití, nejen dětské hřiště, které je zde aktuálně provozováno, na daném pozemku by mohla být zeleň, stanoviště kontejnerů, parkoviště, altán, gril apod. Pokud podatelka brojí pouze proti dětskému hřišti a nikoli proti veřejnému prostranství jako takovému, jak lze dovodit z textu podání, pak napadá stav území a nikoli řešení vymezené územním plánem.

SP 27

Poláková J.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 1181/1 a 1182/2 ve vztahu k p.p.č. 1253 a 1254 k.ú. Hlásná Třebaň.

„Opět dochází k legalizaci nepovolené stavby (nájezd a zpevněné plochy) zejména na pozemcích parc. č. 1181/2 a 1182/2 v rámci územního plánování. Z původní ostatní zeleně je navržena plocha technické infrastruktury pro nakládání s odpady. Touto změnou územního plánu dojde k navýšení hlukových limitů (automobilová doprava), znečištění prostředí sloužícího k rekreaci, a i ke snížení hodnoty našich nemovitostí. Jsem vlastníci pozemku parc. č. 1253 a 1254 k.ú. Hlásná Třebaň.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Jedná se o vymezení zastavitelné plochy Z.35 (TO) pro sběrný dvůr. Z podstaty věci není možné mluvit u návrhové plochy o legalizaci čehokoli, protože se jedná o návrh, nikoli stav.

Mezi pozemkem vlastníků a navrženou plochou se nachází pás zeleně o šíři 20 m (měřeno na okraj pozemků) až 50 m (měřeno k budově chaty). Jako pás ochranné zeleně je takto široký pás dostačující.

SP 28 Polanecká E.

datum doručení: ...

Týká se zastavitelné plochy Z.22a.

„Nesouhlasím s propojením ul. Karlštejská s ul. Na Zahrádkách v ploše Z.22a. Spodní část plochy Z.22a je vymezena plochou ZP zeleň a parky. Je bezpředmětné dělit tuto plochu komunikací.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Podatelka neuvádí žádný důvod pro zrušení vymezení nové komunikace.

Nadto byla plocha Zeleně parkové a parkově upravené Z.22a (ZP) v Upraveném návrhu 2025 zmenšena o část, dříve vymezenou na p.p.č. 341/2, která je zařazena jako stabilizovaná plocha zemědělská všeobecná (AU). Tím se plocha veřejné zeleně sama rozdělila na nespojitě části Z.22a/část (ZP) a Z.22c (ZP).

SP 29 Povolná Z.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 2296/4 k.ú. Hlásná Třebaň.

„Zařazení do ÚP č. poz. 2296/4 v k.ú. Hlásná Třebaň. Žádost je vedena na ob. úřadě již od r. 2011, pod č. j. 555/11/IGa.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

SP 30 Prádlarová M.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 226/1 k.ú. Hlásná Třebaň.

„... jsem majitelkou pozemku p.č.226/1 KÚ Hlásná Třebaň. V novém územním plánu je předmětný pozemek zařazen do kategorie využití BV – běžná venkovská zástavba. V části 6.2. odst. 6.2.1. v části: Pravidla uspořádání území je uvedeno: Min. velikost pozemku pro umístění nové hlavní stavby pro bydlení (týká se zastavitelných ploch a vzniku nové parcely ve stabilizovaných plochách): 800 m². Dovoluji si požádat o zařazení mého pozemku do seznamu pozemků s možností výstavby rodinného domu dle daných podmínek územním plánem s výjimkou velikosti pozemku, která činí 763 m². Pozemek se nachází v zástavbě rodinných domů, na pozemku jsou vybudovány všechny inženýrské sítě, přístup z veřejné komunikace je zajištěn.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje. Ve stabilizovaných plochách bydlení venkovského BV byla v Upraveném návrhu 2025 snížena min. hranice velikosti pozemku k zastavění z 800 na 700 m². Minimální velikost pozemku v zastavitelných a transformačních plochách zůstává i nadále 800 m².

SP 31 Strejc M.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 1372/2 k.ú. Hlásná Třebaň.

„prosím... o vyjmutí pozemku parc. č. 1372/2, k.ú.: Hlásná Třebaň, výměra pozemku 1305 m², č. LV: 108 v ulici Trubská, z navrhované plochy zemědělské (zemědělství všeobecné AU) a zařazení do plochy bydlení (bydlení venkovské BV, P.47) stabilizované.

V případě, že toto řešení by nebylo z nějakého závažného důvodu možné, tak bych poprosil tento pozemek zařadit alespoň do kategorie „Plochy zeleně“ (Zeleň – zahrady a sady 22).“

Vyhodnocení připomínky:

První části připomínky se nevyhovuje.

Druhé části připomínky se vyhovuje. Předmětná parcela je dlouhodobě oplocená a jako zahrada využívána. V Upraveném návrhu 2025 byla vymezena jako stabilizovaná plocha Zeleně zahradní a sadové (ZZ).

SP 32 Stříbrný M.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 459/24, 459/23, 459/22, 459/21 a 457/2, 457/3, 457/4, vše k.ú. Hlásná Třebaň.

„1) Prosím, aby mé pozemky 459/24, 459/23, 459/22, 459/21 byly zaneseny do Územního plánu obce jako pozemky „RI“ – rekreace individuální, což by odpovídalo budoucím zájmům naší rodiny. Pokud by z jakýchkoliv důvodů tato kategorie byla pro vedení Obce nepřijatelná, prosím o alespoň zařazení „ZZ“ – zezeň zahrady a sady, což odpovídá současnému využití pozemků.

2) Prosím, aby mé pozemky 457/2, 457/3, 457/4 byly zaneseny do Územního plánu obce jako plochy „RO“ – rekreace oddechové plochy

3) Zároveň přilehlý pozemek číslo 459/20, který je v majetku Obce Hlásná Třebaň by mohl být součástí přilehlé velké plochy s využitím „RO“

4) Návrh územního plánu postrádá, nebo jsem alespoň v jeho hlavní části nenašel definici a povolený způsob využívání ploch „RO“ – rekreace oddechové“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1) Připomínce se ve věci zařazení předmětných pozemků p.č. 459/24, 459/23, 459/22, 459/21 do plochy individuální rekreace nevyhovuje. Všechny zmíněné pozemky jsou v aktivní záplavové zóně a zároveň ve vysokém povodňovém ohrožení, kde není možné stavět budovy pro rekreaci.

Stávající využití pozemků dle katastru nemovitostí není zahrada, jak uvádí podatel, ale trvalý travní porost. Vymezení plochy Zeleň zahradní a sadová (ZZ) by bylo změnou v území, protože tento typ plochy s rozdílným způsobem využití je zařazen v rámci dělení ploch, zavedeného legislativou, do zeleně, nikoli do ploch zemědělských.

ad 2) Připomínce se nevyhovuje. Pozemky p.p.č. 457/2, 457/3, 457/4 jsou součástí nadregionálního biokoridoru K.56 a jsou tedy z principu nezastavitelné a přednostně jsou určeny pro přírodní funkce, s nimiž musí být další funkce slučitelné. Do biokoridoru byly zařazené již v předchozím územním plánu, ve věci řešení se tedy nic nezměnilo. Zároveň se nachází v aktivní záplavové zóně.

ad 3) Připomínce se nevyhovuje. Na pozemku se nachází biocentrum. Biocentrum je vymezeno jako Přírodní plocha všeobecná (NU). Vzhledem k zařazení pozemku do ploch ÚSES zde není možné umístění budov.

ad 4) Připomínce se vyhovuje. Regulace ploch Rekreace na oddechových plochách (RO) byla v Návrhu 2024 omylem opomenuta a v Upraveném návrhu 2025 byla tedy doplněna.

SP 33 Stříbrný M.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 660/8, 660/10 a 660/1 k.ú. Hlásná Třebaň.

„1. U samostatného pozemku 660/8 došlo ke zmenšení plochy BV. Navrhuji, aby byla zachována původní plocha BV a zůstalo platné omezení výstavby domu na tomto pozemku pouze nad hranicí území ovlivňované povodněmi.

2. Na pozemku 660/1 je navržena plocha „ZZ“. Zahrada a částečně kousek nově plochy BV. Prosím o rozšíření této plochy BV částečně do ZZ opět s limitací výstavby buď nad úrovní hladiny povodní, nebo stavby na pilotech nad Q_{100} , jak to předpokládá platná Vize rozvoje obce, viz Příloha.

3. Plocha Z.13, OS – Občanská vybavenost – sport – pozemek 660/10 a 660/1. Prosím, aby na této ploše:

- a. byla povolena výstavba jednoduchých účelových staveb pro sport a s tím spojené zázemí a občerstvení,
- b. aby na těchto pozemcích byla povolena vzrostlá výsadba,
- c. aby bylo možné pozemek v případě ochrany sportoviště oplotit.“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1. Připomínce se nevyhovuje. Zastavitelná plocha Bydlení venkovského Z.13/část (BV) byla vymezena až po hranici středního stupně povodňového ohrožení. Do středního povodňového ohrožení nelze umístit plochu pro bydlení. Nicméně i zmenšená plocha bydlení, vymezená jako Bydlení venkovské Z.13/část (BV) na p.p.č. 660/8 má více než požadovaných min. 800 m².

Upravený návrh 2025 doplňuje možnost umístění oplocení i do vysokého a středního povodňového ohrožení pro umožnění oplocení zbylé části pozemku, vymezené jako plocha Zeleň zahradní a sadová Z.13/část (ZZ).

ad 2. Připomínce se nevyhovuje. Zastavitelná plocha Bydlení venkovského Z.13/část (BV) byla vymezena až po hranici středního stupně povodňového ohrožení. Do středního povodňového ohrožení nelze umístit plochu pro bydlení. Ale aby zde bylo možno započítat celý pozemek dle KN i s částí, která je vymezena jako Zeleň zahradní a sadová (ZZ), do požadované výměry min. 800 m², na to bylo v návrhu pamatováno ustanovením v kap. 6.2.1.: „U p.p.č. 660/1 se do výměry min. 800 m² započítává i oddělený úsek parcely, zařazený do plochy Zeleň zahradní a sadová (ZZ).“

ad 3. Připomínce se vyhovuje z části. V Upraveném návrhu 2025 se řešení v záplavovém území mimo aktivní zónu v plochách Občanské vybavení sport (OS) uvolňuje (viz kap. 5.5. Textové části):

- připouští se umístění vedlejších budov pro funkci sportovní plochy (šatny apod.) do středního povodňového ohrožení; ostatní budovy občanského vybavení související se sportem (např. stavba pro stravování) nadále zůstávají ze středního ohrožení vyloučeny,
- vzrostlá zeleň je vyloučena pouze v aktivní zóně záplavového území,
- oplocení je možné umístit i do vysokého a středního povodňového ohrožení.

SP 34 Stříbrný S.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 1170/82, 1170/80 a 992 k.ú. Hlásná Třebaň.

„Připomínky ve smyslu rozšíření návrhu územního plánu o mé pozemky 1170/82 a 1170/80 a 992 Na Klouzavce za účelem výstavby RD, tedy kategorie BV... Tyto pozemky navazují na stávající zástavbu a zasíťované komunikace zejména ulici V úvozu, která má kanalizaci i vodovod. Rovněž nový návrh ÚP připouští drobná rozšíření pozemků směrem Na Klouzavku.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje. Návrh minimalizuje rozšiřování zastavitelných ploch do krajiny nad rámec dosud platné ÚPD; nové zastavitelné plochy bydlení v nezastavěném území se nevymezují vůbec.

SP 35

Svačinová Rážová P.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 378, resp. st.p.č. 376 a p.p.č. 377/3 k.ú. Hlásná Třebaň.

„1. Zařazením pozemku p. č. 378 do plochy „Veřejná prostranství všeobecná (PU)“ dochází pouze k legalizaci dosavadního protiprávního stavu na pozemku p. č. 378 v k. ú. Hlásná Třebaň a k nepřiměřenému zásahu do práv Stěžovatelky...

2. Absence legitimního důvodu k zařazení pozemku p. č. 378 do plochy „Veřejná prostranství všeobecná (PU)“... Z odůvodnění návrhu ÚP nevyplývá žádný důvod, proč dochází ke změně vymezení plochy odpovídající pozemku p. č. 378, která doposud byla vedena jako „Louky a pastviny (LO)“. Předmětná plocha je úzký pás mezi pozemky sloužícími k rodinnému bydlení a rekreačnímu bydlení o šíři cca 12 metrů. Jižní část této plochy je zakončena řekou Berouňkou. Nejedná se o centrum Obce ani o plochu navazující na volnočasové plochy v Obci. Obec disponuje celou řadou dalších hřišť, které jsou umístěny lépe. Zařazení pozemku p. č. 378 do plochy „Veřejná prostranství všeobecná (PU)“ je proto znakem libovůle a nesměruje k naplnění žádného legitimního cíle... starosta Obce prohlásil, že si je vědom, že umístění hřiště není ideální, ale že se jedná o dočasnou záležitost, neboť Obec nevlastní žádný jiný vhodnější pozemek. V současné době však již Obec zakoupila pozemek, který je pro umístění hřiště vhodnější, avšak se zrušením stávající hřiště na pozemku p. č. 378 a jeho přesunutím na jiné pozemky obec vůbec neuvažuje.

3. Vyřazení Pozemku p. č. 378 z ploch „Louky a pastviny (LO)“ a jeho zařazení do ploch „Veřejná prostranství všeobecná (PU)“ může mít za následek zvýšené riziko poškození nemovitosti Stěžovatelky v případě povodně... schopnost akumulace vody na pozemku bude podstatně snížena, ale dále hrozí, že tyto prvky budou po směru proudu zaneseny na pozemky Stěžovatelky, kde mohou způsobit škody na jejím majetku... z návrhu ÚP vyplývá, že ochranné pásmo Berouňky bude nezastavitelné, není možné umístit mimo jiné oplocení a jiná zařízení, ani zeleň, což umístěním hřiště bude porušeno.

4. Novým ÚP dojde ke snížení hodnoty nemovitostí Stěžovatelky. Pozemky Stěžovatelky byly před neoprávněným vybudováním hřiště na pozemku p. č. 378 umístěny v klidné lokalitě a mohly tak sloužit své funkci dle územního plánu, tj. k rekreaci. Pokud dojde k přijetí nového ÚP, dojde ke snížení hodnoty nemovitostí stěžovatelky, neboť s jejími nemovitostmi bude přímo sousedit plocha veřejného prostranství, na které je dle návrhu ÚP možné mimo dětské hřiště umístit dále např. stavby pro obchod a služby. Stěžovatelka tak bude rušena nejenom větší intenzitou provozu a pohybem osob v přílehlém okolí, ale též hlukem a v případě staveb pro obchod a služby, např. stánku, též případně zápachem z přípravy jídel...

5. ... s ohledem na vše výše uvedené má za to, že návrh ÚP obsahuje minimálně v rozsahu plochy odpovídající pozemku p. č. 378 tolik nedostatků a je v takovém rozporu s cíli a úkoly územního plánování, že minimálně v rozsahu této plochy by měl být zamítnut.“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1) Připomínce se nevyhovuje. Jedná se o stávající legálně realizované hřiště. Není úkolem územního plánu regulovat provoz stávajících staveb.

Plocha s RZV Veřejné prostranství všeobecné (PU) zahrnuje jako přípustné např. veřejnou zeleň nebo parkoviště; vymezení plochy (PU) umožňuje do budoucna změnu na jiné využití než hřiště, které ale nevylučuje.

ad 2) Připomínce se nevyhovuje.

Zařazení do plochy Veřejné prostranství všeobecné (PU) primárně neznamená využití pro dětské hřiště, třebaže ho připouští.

V podání je uvedeno: „Obec disponuje celou řadou dalších hřišť, které jsou umístěny lépe.“ Avšak není uveden žádný příklad. V zahradě OÚ je hřiště velmi malé (pro nejmenší

děti) a minimálně vybavené a na hřiště na návsi v sídle Rovina obyvatelé a uživatelé jihozápadní části Hlásné Třebaně k dennímu využití docházet nemohou (pěší trasa cca 3 km).

ad 3) Připomínce se nevyhovuje. Jedná se o stávající povolené hřiště.

Toky nemají ochranná pásma, podél toku je pouze vymezeno pásmo pro správu toku a v případě Berounky je stanoveno záplavové území; ani jedno z toho však nemůže ovlivnit provoz stávajícího hřiště.

ad 4) Připomínce se nevyhovuje.

ad 5) Připomínce se nevyhovuje.

SP 36

Svoboda F.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 2296/18, 165/40 a 165/5, vše k.ú. Hlásná Třeňbaň.

„Žádám o zahrnutí pozemků p.p.č. 2296/18, 165/40 a 165/5 do územního plánu – do zóny určené na bydlení vesnické individuální. Pozemky navazují na stávající území zástavby. Právě s ohledem na přímou návaznost na intravilán a fakt, že zařazení do části určené pro BV územního plánu nebrání závady spočívající v tom, že by pozemek byl záplavovým územím, či v zóně požívací ochrany CHKO. Možnost dopravní obslužnosti pozemku také není závadou, lze je využít k zástavbě pro účely venkovského bydlení, v případě potřeby rozšíření dopravní obslužnosti pro pozemek, čp. 2296/18 lze využít i pozemky čp. 165/40 a 165/5 ve spoluvlastnictví totožných osob – rodiny Svobodových. Vzhledem k tomu, že hned vedlejší pozemky byly v nedávné době využity na stavbu rodinného domu a hned sousední pozemek je stavební parcela, byli by jsme rádi uvedený pozemek využili pro sebe nebo své děti na případnou stavbu rodinného domu.“

Vyhodnocení připomínek:

Připomínce se nevyhovuje.

SP 37

Šmatlák J.

datum doručení: ...

Týká se zastavitelné plochy Z.30, konkr. p.p.č. 1372/3 k.ú. Hlásná Třeňbaň.

„1. ... byla stanovena lhůta do 28. června 2024 pro zaslání písemných připomínek k první verzi územního plánu... Návrh účastníka řízení: prodloužit lhůtu písemným usnesením alespoň do 28.8.2024.

2. Návrh účastníka řízení: zveřejnit všechny aktuální, a i nově vzniklé nebo aktualizované podklady na první pohled viditelným způsobem pod samostatnou záložkou Hlavního menu webového sídla Obecního úřadu.

3. ... vymezení minimální výměry pozemku pro umístění RD... byla stanovena minimální velikost pozemku pro umístění nové výstavby na 920 m²... Navíc, na straně 22 1. svazku, „Pravidla uspořádání území“ se v případě rekolaudace rekreačního objektu min. výměra stanovuje na 600 m². Z jakého důvodu je tato podmínka odlišná?... Žádám aby limitace minimální výměry v lokalitě plocha Z.30 byla přehodnocena a bylo od ní event. upuštěno a byly uplatněny již nyní platné standardní regulatoriky (odstupy od sousedních staveb, hledisko PO, ochranná pásma atp.) v kombinaci s relativními parametry např. s % zastavěností apod.

4. Navrhované umístění (rozšíření) obecních komunikací na úkor zmenšení výměry (plochy) některých pozemků typu BV event. zpřísnění související regulatoriky natolik, že bez vydání souhlasného stanoviska tyto pozemky nebudou moci být zastavěny představuje značný zásah do soukromého vlastnictví... Např. můj pozemek 1372/3 v ulici Pod Vinicí již nyní s ulicí svojí hranicí sousedí a logicky tak na z ní /na ní budou mít umístěny vjezdy, a tak je pro mě financování rozšíření komunikace bezpředmětné. I pokud bych s ním hypoteticky souhlasil, pokud bych měl čekat na souhlas s rozšířením komunikace např. vlastníka navazujících pozemků a ten by souhlas nevydal jsem jeho nesouhlasem dotčený do doby, než tento souhlas vydá a nemohl bych fakticky se svými pozemky nakládat (=stavět na nich). Tento přístup se dá pochopit u liniových staveb nikoliv však u pozemků určených pro zástavby typu „bydlení vesnické“. Žádám tedy aby tento záměr byl přehodnocen a

zváženo a navrženo jiné variantní řešení, které najde rovnováhu mezi veřejným zájmem a soukromým vlastnictvím... jako vhodnější řešení by se dalo uvažovat o tom, aby OÚ vstoupil do jednání s individuálními vlastníky dotčených pozemků např. ve věci bezúplatného vyčlenění části pozemků pro výše uvedené uvažované komunikace, přičemž musí být snaha minimalizovat zásah do jejich vlastnických práv a nelimitovat/nepodmiňovat vlastníky nadměrnou dodatečnou regulatorikou případné budoucí výstavby. Žádám tímto o detailní zpracování návrhu rozšíření komunikace v lokalitě Z.30 včetně návrhu financování, plánů atd. Cílem je seznámit se s dopady na můj majetek a najít společné řešení.

5. Strana 9 dokumentu Návrh ÚP (1. svazek) odst. 4.1.2 „Místní komunikace“. Uvádí se, že „Z.30/část (PU), dva díly – rozšíření ul. Pod Vinicí a ul. Trubské; podmínka výstavby v ploše Z.30/část (BV) je rozšíření ulic v úseku přilehlém k ploše.“ Žádám o upřesnění, zdali se toto bude týkat pozemků p. č. 1372/3 v ulici Pod Vinicí. Pokud ano tak by se pozemek 1372/3 zúžil čímž nejen dojde ke zmenšení jeho plochy, čímž dojde ke snížení hodnoty pozemku. Dále mám dotaz na navrhované plánované rozšíření ulice Pod Vinicí – její plánované rozšíření by bylo na úkor všech nezastavěných pozemků na její jižní straně. Tím pádem mi toto půjde plně k tíži, ale silnici samozřejmě budou využívat již stávající sousedé v okolí. Toto považuji za nespravedlivé a nerovné jednání a nesouhlasím s návrhem.

Připomínky k obecnému bodu str. 22: požaduji pro pozemek 1372/3 navýšit maximální výšku stavby na 8,5 od úrovně podlahy prvního nadzemního podlaží a maximální hladinu na 2 NP. Dále navýšit max. zastavěnou plochu pozemku na 30 %. Dále snížit minimální plochu zeleně na 60 %.

6. (reakce na návrh zadání regulačního plánu DR7)

a. „... nesouhlasím s min. šířkou pozemku pro umístění komunikace: 8,5 metru. Jedná se o příliš značnou šířku, které neodpovídá dopravní vytíženosti této části obce. Dále neúměrně snižuje plochu pozemku 1372/3 a tím snižuje jeho hodnotu. Dále investice bude neúměrně zatěžovat budoucího stavitele. Protinávrh je, aby výstavbu (rozšíření) komunikace financovala obec a zúžila šíři komunikace...“

b. Kdo vymezí závazné uliční čáry, na základě čeho a kdy? Bude zpracována územní studie? Je již zpracován regulační plán? Kdo vymezí nepřekročitelné stavební čáry pro umístění hlavní stavby, na základě čeho a kdy? S maximální vzdáleností 3 metry od uliční čáry nesouhlasím. Považuji to za hrubý zásah do osobního vlastnictví a plánování výstavby. Prosím o podání protinávrhu z vaší strany.

c. Proč mne omezujete tak, aby měla stavba poměr stran 1 : 2? Na základě čeho? Žádám o vysvětlení a zároveň zrušení tohoto omezení. Dále to omezuje plánování při umísťování budovy na pozemek a zároveň jeho návrh!

Nesouhlasím s maximálním poměrem 1/3 celkové délky příslušného průčelí u vikýřů na šikmých střechách, výrazně to může ovlivnit návrh a vnitřní uspořádání budovy. Navrhuji upravit maximálně na 2/3.

d. Dle mého názoru se jedná o příliš nízký plot (150 cm), který bude usnadňovat vnik třetích osob. žádám o navýšení na 180 cm. Dále prosím o vysvětlení, jaký vliv na výšku má druh materiálu...

e. ... nesouhlasím s návrhem (tj. zelené 2 m pásy zeleně kolem komunikace). Jedná se o další rozšíření komunikace celkem o 4 metry. Tím pádem jde zásah do pozemku 1372/3 a jeho dalšího znehodnocení. Dále: jak bylo namyšleno financování aleje stromů? Prosím o zaslání územní studie nebo detailního řešení lokality Z.30. Prosím o detailní informace o pozici plánu umístění stromů – může to výrazně limitovat plánování výstavby na pozemku, vjezdy atd.

Kdo bude financovat asfaltovou silnici 8,5 metru širokou? Toto není v možnostech běžného občana. Žádám, aby komunikaci tohoto typu financovala obec. Nesouhlasím s návrhem, aby musel být vjezd na pozemek být řešen pouze jedním z nejdražších dostupných materiálů – žulová štípaná dlažba. Chápu, že obec chce mít co nejkrásnější prostředí ale omezit majitele na 1 druh povrchu vjezdu na pozemek, považuji za další velký zásah do vlastnických práv. Očekávám protinávrh a více možností řešení vjezdu na pozemek

f. žádám o předložení územní studie, kde bude detailně rozpravován návrh řešení komunikace včetně parkovacích míst, umístění stromů, předpokládané pozice vjezdu na pozemek atd. (reakce na požadavek veřejného prostranství pro parkovací stání pro návštěvníky).“

Vyhodnocení připomínek:

ad 1. Připomínce se nevyhovuje. Proces pořizování územního plánu je dán stavebním zákonem, a to včetně lhůt. Lhůty v rámci společného jednání o návrhu Územního plánu

Hlásná Třebaň splňuje požadavky stavebního zákona (v tomto případě ještě zákona č. 183/2006 Sb.). Dodatečné prodloužení lhůty stavební zákon nezná.

ad 2. Připomínce se nevyhovuje. Zveřejnění návrhu územního plánu proběhlo v souladu s dikcí stavebního zákona – oznámení bylo ohlášeno na fyzické i elektronické úřední desce, s uvedením cesty k vystavenému návrhu územního plánu, který byl zveřejněn ve stejné době též na webových stránkách obce.

ad 3. Připomínce se nevyhovuje. V dosud neparcelovaných zastavitelných plochách, pro které je předepsáno zpracování regulačního plánu, návrh územního plánu uvádí min. průměrnou velikost pozemku 920 m². Jedná se o snahu vyvážit maximální velikost pozemků (větší pozemky jsou pro obec vesnického charakteru vhodnější) s jejich cenovou dostupností (cena za m²). V ideálním případě se tedy při parcelaci bude jednat o kombinaci pozemků 1000 m² a 800 m² v poměru 6 : 4.

Pozemků podatele se problematika ploch s podmínkou pořízení regulačního plánu týká, je zahrnut do plochy s požadavkem zpracování RP.

Požadované stanovení odstupu od hranic pozemku nenáleží do tematiky územního plánu, nýbrž do regulačního plánu, nejedná se tedy o standardní regulaci a vymezena proto nebyla.

ad 4. Připomínce se nevyhovuje. Pro plochu Z.30 bylo předepsáno zpracování regulačního plánu. Důvodem je komplexní řešení všech nezbytných souvislostí, které by jednotliví investoři v území nemohli zkoordinovat. Podatel požadoval podrobnější řešení – to bude k dispozici v podobě regulačního plánu, který určí např. nejvýhodnější komunikační síť v zastavitelné ploše a její napojení na již existující silniční síť v obci. Požadavky podatele budou tedy řešeny v rámci zpracování tohoto RP.

ad 5. Připomínkám na změnu prostorových parametrů budoucí výstavby se nevyhovuje. Zásah rozšířením komunikace se týká i p.p.č. 1372/3.

Požadavku na úpravu regulativů (výška zástavby, % zastavění, % zeleně) se nevyhovuje.

ad 6.

ad a. Připomínce se nevyhovuje. Min. šíře veřejného prostranství pro umístění obslužné komunikace (nikoli tedy šíře komunikace) – je stanovena v § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. na min. 8 m. Obec požaduje mírné navýšení o 0,5 m.

ad b. Jedná se o dotazy. Podrobné řešení území bude stanoveno v regulačním plánu. Ten, samozřejmě, zpracovaný ještě není, podatel v připomínce reaguje na jeho zadání. Regulační plán je také územně plánovací dokumentace a jako taková je pořizována a schvalována obcí. Regulační plán je podrobněji zpracovaný a právně závazný nástroj oproti územní studii, její zpracování by tedy nemělo smysl.

Požadavek odstupu hlavní stavby 3 m od uliční čáry zůstává zachován.

ad c. Připomínce se nevyhovuje. Zároveň se jedná o dotaz. Podélný půdorys staveb vyžaduje Správa CHKO jako dotčený orgán v rámci ochrany krajinného rázu.

ad d. Připomínce se nevyhovuje. Zároveň se jedná o dotaz. Výška plotu zůstane nezměněna.

ad e. Připomínce se nevyhovuje. Zároveň se jedná o dotazy. Smyslem návrhu je vytvářet kvalitní obytný prostor venkovského typu. Tematika financování není předmětem územního plánování. Detailní řešení plochy Z.30 bude řešeno v RP, pro nějž je projednáván text teprve zadáním. Výběr materiálů vyšel z požadavku obce na architektonicky kvalitní řešení veřejného prostoru, který bude v souladu s již realizovanými ulicemi v obci.

ad f. Jedná se o požadavek. Žádná územní studie není zpracována, podatel reaguje na návrh zadání regulačního plánu. Po vydání územního plánu bude zpracován regulační plán, k jehož návrhu se bude moci podatel vyjádřit podobně jako nyní k návrhu územního plánu.

„1. ... byla stanovena lhůta do 28. června 2024 pro zaslání písemných připomínek k první verzi územního plánu... Návrh účastníka řízení: prodloužit lhůtu písemným usnesením alespoň do 28.8.2024.

2. Návrh účastníka řízení: zveřejnit všechny aktuální, a i nově vzniklé nebo aktualizované podklady na první pohled viditelným způsobem pod samostatnou záložkou Hlavního menu webového sídla Obecního úřadu.

3. ... vymezení minimální výměry pozemku pro umístění RD... byla stanovena minimální velikost pozemku pro umístění nové výstavby na 920 m²... Navíc, na straně 22

1. svazku, „Pravidla uspořádání území“ se v případě rekolaudace rekreačního objektu min. výměra stanovuje na 600 m². Z jakého důvodu je tato podmínka odlišná?... Žádám aby limitace minimální výměry v lokalitě plocha Z.30 byla přehodnocena a bylo od ní event. upuštěno a byly uplatněny již nyní platné standardní regulatoriky (odstupy od sousedních staveb, hledisko PO, ochranná pásma atp.) v kombinaci s relativními parametry např. s % zastavěností apod.

4. Navrhované umístění (rozšíření) obecních komunikací na úkor zmenšení výměry (plochy) některých pozemků typu BV event. zpřísnění související regulatoriky natolik, že bez vydání souhlasného stanoviska tyto pozemky nebudou moci být zastavěny představuje značný zásah do soukromého vlastnictví... Např. můj pozemek 1372/3 v ulici Pod Vinicí již nyní s ulicí svojí hranicí sousedí a logicky tak na z ní /na ní budou mít umístěny vjezdy, a tak je pro mě financování rozšíření komunikace bezpředmětné. I pokud bych s ním hypoteticky souhlasil, pokud bych měl čekat na souhlas s rozšířením komunikace např. vlastníka navazujících pozemků a ten by souhlas nevydal jsem jeho nesouhlasem dotčený do doby, než tento souhlas vydá a nemohl bych fakticky se svými pozemky nakládat (=stavět na nich). Tento přístup se dá pochopit u liniových staveb nikoliv však u pozemků určených pro zástavby typu „bydlení vesnické“. Žádám tedy aby tento záměr byl přehodnocen a zváženo a navrženo jiné variantní řešení, které najde rovnováhu mezi veřejným zájmem a soukromým vlastnictvím... Iako vhodnější řešení by se dalo uvažovat o tom, aby OÚ vstoupil do jednání s individuálními vlastníky dotčených pozemků např. ve věci bezúplatného vyčlenění části pozemků pro výše uvedené uvažované komunikace, přičemž musí být snaha minimalizovat zásah do jejich vlastnických práv a nelimitovat/nepodmiňovat vlastník y nadměrnou dodatečnou regulatorikou případné budoucí výstavby. Žádám tímto o detailní zpracování návrhu rozšíření komunikace v lokalitě Z.30 včetně návrhu financování, plánů atd. Cílem je seznámit se s dopady na můj majetek a najít společné řešení.

5. Strana 9 dokumentu Návrh ÚP (1. svazek) odst. 4.1.2 „Místní komunikace“. Uvádí se, že „Z.30/část (PU), dva díly – rozšíření ul. Pod Vinicí a ul. Trubské; podmínka výstavby v ploše Z.30/část (BV) je rozšíření ulic v úseku přilehlém k ploše.“ Žádám o upřesnění, zdali se toto bude týkat pozemků p. č. 1372/25 v ulici Pod Vinicí. Pokud ano tak by se pozemek 1372/25 zúžil čímž nejen dojde ke zmenšení jeho plochy, čímž dojde ke snížení hodnoty pozemku. Dále žádám vysvětlení, proč se případné rozšíření komunikace Trubská netýká i pozemků jižně od ulice Trubská (nyní pole), čímž by se ulice rozšířila souměrně na obě strany.

6. Strana 16 dokumentu odst. 5.4.2. „Prvky liniové krajinné zeleně“. Z nákresu B1 – Koordinační výkres vyplývá záměr osadit část ulice Trubská (přibližně od rozcestí s ulicí Pod Vinicí směrem na východ přibližně k rozcestí k chatové oblasti dle legendy výkresu prvky „nelesní liniová zeleň v krajině(zl)“. Žádám o sdělení, o jaký druh liniové zeleně se bude jednat, neboť např. v případě velmi vysokých vzrostlých stromů by mohlo dojít k nadměrnému zastínění části mého pozemku podél ulice Trubská.

7. Připomínky k obecnému bodu str. 22: požadují pro pozemek 1372/3 navýšit maximální výšku stavby na 8,5 od úrovně podlahy prvního nadzemního podlaží a maximální hladinu na 2 NP. Dále navýšit max. zastavěnou plochu pozemku na 30%. Dále snížit minimální plochu zeleně na 60%.

8. (reakce na návrh zadání regulačního plánu DR7)

a. ... nesouhlasím s min. šířkou pozemku pro umístění komunikace: 8,5 metru. Jedná se o příliš značnou šířku, které neodpovídá dopravní vytíženosti této části obce. Dále neúměrně snižuje plochu pozemku 1372/3 a tím snižuje jeho hodnotu. Dále investice bude neúměrně zatěžovat budoucího stavitele. Protínávrh je, aby výstavbu (rozšíření) komunikace financovala obec a zúžila šíři

komunikace...

b. Kdo vymezí závazné uliční čáry, na základě čeho a kdy? Bude zpracována územní studie? Je již zpracován regulační plán? Kdo vymezí nepřekročitelné stavební čáry pro umístění hlavní stavby, na základě čeho a kdy? S maximální vzdáleností 3 metry od uliční čáry nesouhlasím. Považuji to za hrubý zásah do osobního vlastnictví a plánování výstavby. Prosím o podání protinávrhu z vaší strany.

c. Proč mne omezujete tak, aby měla stavba poměr stran 1 : 2? Na základě čeho? Žádám o vysvětlení a zároveň zrušení tohoto omezení. Dále to omezuje plánování při umísťování budovy na pozemek a zároveň jeho návrh!

d. Nesouhlasím s maximálním poměrem 1/3 celkové délky příslušného průčelí u vikýřů na šikmých střechách, výrazně to může ovlivnit návrh a vnitřní uspořádání budovy. Navrhuji upravit maximálně na 2/3.

e. Dle mého názoru se jedná o příliš nízký plot (150 cm), který bude usnadňovat vnik třetích osob. Žádám o navýšení na 180 cm. Dále prosím o vysvětlení, jaký vliv na výšku má druh materiálu...

f. ... nesouhlasím s návrhem (tj. zelené 2 m pásy zeleně kolem komunikace). Jedná se o další rozšíření komunikace celkem o 4 metry. Tím pádem jde zásah do pozemku 1372/3 a jeho dalšího zhodnocení. Dále: jak bylo namyšleno financování aleje stromů? Prosím o zaslání územní studie nebo detailního řešení lokality Z.30. Prosím o detailní informace o pozici plánu umístění stromů – může to výrazně limitovat plánování výstavby na pozemku, vjezdy atd.

g. Kdo bude financovat asfaltovou silnici 8,5 metru širokou? Toto není v možnostech běžného občana. Žádám, aby komunikaci tohoto typu financovala obec. Nesouhlasím s návrhem, aby musel být vjezd na pozemek být řešen pouze jedním z nejdražších dostupných materiálů – žulová štípaná dlažba. Chápu, že obec chce mít co nejkrásnější prostředí ale omezit majitele na 1 druh povrchu vjezdu na pozemek, považuji za další velký zásah do vlastnických práv. Očekávám protinávrh a více možností řešení vjezdu na pozemek

h. žádám o předložení územní studie, kde bude detailně rozpravován návrh řešení komunikace včetně parkovacích míst, umístění stromů, předpokládané pozice vjezdu na pozemek atd. (reakce na požadavek veřejného prostranství pro parkovací stání pro návštěvníky).“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1. Připomínce se nevyhovuje. Proces pořizování územního plánu je dán stavebním zákonem, a to včetně lhůt. Lhůty v rámci společného jednání o návrhu Územního plánu Hlásná Třebaň splňují požadavky stavebního zákona (v tomto případě ještě zákona č. 183/2006 Sb.). Dodatečné prodloužení lhůty stavební zákon nezná.

ad 2. Připomínce se nevyhovuje. Zveřejnění návrhu územního plánu proběhlo v souladu s dikcí stavebního zákona – oznámení bylo ohlášeno na fyzické i elektronické úřední desce, s uvedením cesty k vystavenému návrhu územního plánu, který byl zveřejněn ve stejné době též na webových stránkách obce.

ad 3. Připomínce se nevyhovuje. V dosud neparcelovaných zastavitelných plochách, pro které je předepsáno zpracování regulačního plánu, návrh územního plánu uvádí min. průměrnou velikost pozemku 920 m². Jedná se o snahu vyvážit maximální velikost pozemků (větší pozemky jsou pro obec vesnického charakteru vhodnější) s jejich cenovou dostupností (cena za m²). V ideálním případě se tedy při parcelaci bude jednat o kombinaci pozemků 1000 m² a 800 m² v poměru 6 : 4.

Pozemku p.p.č. 1372/25 podatele se problematika týká, je zahrnut do plochy s požadavkem zpracování RP.

Požadované stanovení odstupu od hranic pozemku nenáleží do tematiky územního plánu, nýbrž do regulačního plánu, nejedná se tedy o standardní regulaci a vymezena proto nebyla.

ad 4. Připomínce se nevyhovuje. Pro plochu Z.30 bylo předepsáno zpracování regulačního plánu. Důvodem je komplexní řešení všech nezbytných souvislostí, které by jednotliví investoři v území nemohli zkoordinovat. Podatel požadoval podrobnější řešení – to bude k dispozici v podobě regulačního plánu, který určí např. nejvýhodnější komunikační síť v zastavitelné ploše a její napojení na již existující silniční síť v obci. Požadavky podatele budou tedy řešeny v rámci zpracování tohoto RP.

ad 5. Připomínkám na změnu prostorových parametrů budoucí výstavby se nevyhovuje. Zásah rozšířením komunikace se týká i p.p.č. 1372/3.

ad 6. Jedná se o dotaz. Jedná se o stávající, již vysazenou zeleň. Při pohledu do Koordinačního výkresu ÚP je patrné, že liniová zeleň je zde vyznačena jako stávající (zelená), nikoli jako navržená (červená).

ad 7. Požadavku na úpravu regulativů (výška zástavby, % zastavění, % zeleně) se nevyhovuje.

ad 8.

ad a. Připomínce se nevyhovuje. Min. šíře veřejného prostranství pro umístění obslužné komunikace (nikoli tedy šíře komunikace) – je stanovena v § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. na min. 8 m. Obec požaduje mírné navýšení o 0,5 m.

ad b. Jedná se o dotazy. Podrobné řešení území bude stanoveno v regulačním plánu. Ten, samozřejmě, zpracovaný ještě není, podatel v připomínce reaguje na jeho zadání. Regulační plán je také územně plánovací dokumentace a jako taková je pořizována a schvalována obcí. Regulační plán je podrobněji zpracovaný a právně závazný nástroj oproti územní studii, její zpracování by tedy nemělo smysl.

Požadavek odstupu hlavní stavby 3 m od uliční čáry zůstává zachován.

ad c. Připomínce se nevyhovuje. Zároveň se jedná o dotaz. Podélný půdorys staveb vyžaduje Správa CHKO jako dotčený orgán v rámci ochrany krajinného rázu.

ad d. Připomínce se nevyhovuje. Požadavek na vymezení vikýřů se nemění. Cílem návrhu je vytvářet harmonický a transparentní veřejný prostor zachovávající vesnický charakter sídla.

ad e. Připomínce se nevyhovuje. Zároveň se jedná o dotaz. Výška plotu zůstane nezměněna.

ad f. a g. Připomínce se nevyhovuje. Zároveň se jedná o dotazy. Smyslem návrhu je vytvářet kvalitní obytný prostor venkovského typu. Tematika financování není předmětem územního plánování. Detailní řešení plochy Z.30 bude řešeno v regulačním plánu, pro nějž je projednáváný text teprve zadáním. Výběr materiálů vyšel z požadavku obce na architektonicky kvalitní řešení veřejného prostoru, který bude v souladu s již realizovanými ulicemi v obci.

ad h. Jedná se o požadavek. Žádná územní studie není zpracována, podatel reaguje na návrh zadání regulačního plánu. Po vydání územního plánu bude zpracován regulační plán, k jehož návrhu se bude moci podatel vyjádřit podobně jako nyní k návrhu územního plánu.

SP 39

Štěpánek J.

datum doručení: ...

Týká se st.p.č. 567 a p.p.č. 568 k.ú. Hlásná Třebaň.

„Nesouhlasíme s navrhovaným nájezdem z ulice Luční do ulice Karlštejské (u školky). Především pak s jeho provedením, které je navrhováno tak, že kromě přímého výhledu na rampu bychom nově měli mít výhled i na parkoviště školky (které je dosud odcloněné zdí)...“

Vyhodnocení připomínek:

Připomínka je bezpředmětná. Podatel předjímá řešení, které ÚP nenavrhuje (ale ani nevylučuje). Návrh územního plánu nenabízí konkrétní řešení identifikované dopravní závady (v první řadě kvůli měřítku územního plánu); v případě, že bude obec tuto lokalitu řešit projektem, bude návrh projednán řádně se všemi zainteresovanými stranami v návazných řízeních.

SP 40**Valoušek O.**

datum doručení: ...

Týká se chovu domácích zvířat na k.ú. Hlásná Třebaň.

„Navrhuji vhodnou formu, zanést do ÚP způsob regulace chovu domácích zvířat v intravilánu obce. Jasně a podrobně specifikovat, jaká domácí zvířata a v jakém množství je možné v jednotlivých částech obce chovat. Omezit počet kusu na jednu v obci hlášenou osobu, případně u některých druhu zvířat omezit chov samců (krocan, kozel).

Nastavit systém, díky kterému bude možné zasáhnout proti nezodpovědným chovatelům psu a jiných zvířat (množirny) – například formou poplatku vůči obci (jeden pes – 150,- Kč, druhý 5.000,-, třetí 15.000,-) – s možností výjimek, které uděluje v individuálních případech obec.

Nastavit minimální vzdálenost mezi drobnými stavbami pro chov zvířat (voliéry, kurníky) a stavbami určenými pro trvalé bydlení nebo rekreaci.“

Vyhodnocení připomínky:

Většina připomínky je bezpředmětná, protože regulace chovu domácích zvířat se netýká územního plánování. Do kompetence územního plánování v určitém smyslu patří první a poslední věta připomínky.

K první větě: Připomínce se nevyhovuje.

ÚP může dále ve vybraných lokalitách vyloučit umístování staveb pro chov hospodářských zvířat, avšak nemůže stanovovat, které druhy hospodářských zvířat jsou přípustná, natož rozlišovat samce od samic. Obecné pravidlo pro chov hospodářských zvířat v obytné zástavbě vyplývá z požadavku na zachování obytného charakteru území, tj. stavby pro chov hospodářských zvířat mohou mít pouze takovou kapacitu, aby zvířata neobtěžovala sousedy pachem.

Pokud však uživatelé nemovitostí chovají hospodářská zvířata mimo stavby k tomu určené, volně na pastvě nebo v historických zemědělských stavbách k tomu určených, není v kompetenci územního plánu toto omezit.

K poslední větě: Připomínce se nevyhovuje. Vzdálenosti staveb mezi sebou budou řešeny v návazných řízeních, územní plán tyto vzdálenosti neurčuje.

SP 41**Vávrovi**

datum doručení: ...

Týká se řady lokalit v k.ú. Hlásná Třebaň – viz dále.

„1) 4.1.7. Účelové komunikace v krajině

- chybí zapsání označení všech komunikací v krajině – 2438/2, 2436/1; 1512/2; 1512/4; 1512/5; 1439/1
- chybí komunikace k pozemkům v liškách/trubách – 2306/17; 2306/5; 2306/21; 2306/23; 2306/16; 2306/25; 2306/26; 2306/27

2) 4.2.1. Vodní toky a plochy

- není zakreslena vodní plocha na pozemku 2353/6

3) 4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod

- nezakreslena ČOV na pozemku 175/4

4) 4.2.4. Zásobování teplem

- nesmíte zakazovat topení všemi dostupnými a legálními palivy včetně uhlí
- není zakázáno zákonem

5) 4.2.8. Nakládání s odpady

- stále nejsou definovány všechny místa pro sběrová místa – kontejnery

6) 5.4. Plochy změn v krajině

K.1 (NU), K.2 (NU), K.3 (NU)

- nesouhlasím se změnou orné půdy na nelesní krajinou zeleň, jelikož to může klidně zarůst náletovými dřevinami
- nesouhlasím s odstranění stavby u p.č. 2306/17, jelikož CHKO Český kras nevyšlo ve Sbírce Zákonů, tudíž jsou zóny neplatné.

7) K.5 (NU) LBC.K56/CK12

- nesouhlasím se změnou využití pozemku, nenavazují na jiný biokoridor.

8) Zt.7; 8; 9; 10

- nesouhlasím se změnou bonity pozemků

9) NU plochy přírodní všeobecné

- nesouhlasím se změnou LU na NU, většina z míst jsou lesy a ne náletové dřeviny

10) Tyto pozemky nejsou zakresleny v Koordinačních výkresech, příklad:

Par.č. 101

- stavba v rohu pozemku není zakreslena

Par.č. 150

- stavba v rohu pozemku není zakreslena

Par.č. 163/5

- stavba na pozemku není zakreslena

Par.č. 1232/6

- stavba na pozemku není zakreslena

Par.č. 175/4

- stavba na pozemku není zakreslena“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1) Připomínce se nevyhovuje. Komunikace v krajině jsou převážně tzv. účelovými komunikacemi. Územní plán ve výrokové části vymezení účelových komunikací neřeší. Ve výkrese C1. jsou graficky zobrazeny komunikace pouze orientačně, jedná se o výkres odůvodnění, podle nějž se v území nerozhoduje.

V katastru nemovitostí (dále i KN) mohou existovat parcely s uvedeným způsobem využití, které již v reálném místě svojí funkci neplní a územní plán jejich obnovu nenavrhuje. (Pozn. pořizovatele: p.p.č. 2436/1 a 1439/1 v KN neexistují.)

ad 2) Připomínce se nevyhovuje. Vodní plocha na p.p.č. 2353/6 (parcela má výměru 15 m²) není vedena v KN jako vodní plocha a není ani patrná v terénu.

ad 3) Připomínka je bezpředmětná. Podatel se zřejmě přehlédnul – plocha TU – plocha technické infrastruktury na p.p.č. 175/4 zakreslena je. Dokonce je tam i navazující zastavitelná plocha Z.25 pro možné zkapacitnění ČOV.

ad 4) Připomínce se nevyhovuje. V návrhu územního plánu, v kapitole 4.2.4. Zásobování teplem se uvádí, cit.: „Zásobování teplem bude řešeno zejména s využitím zemního plynu, doplňkově netradičních zdrojů (tepelná čerpadla, sluneční kolektory umístěné na stavbách). Přípustné je vytápění elektrickou energií a využití dřeva a biomasy (dřevního odpadu a štěpek).“ Z citovaného textu je patrné, že územní plán nezakazuje konkrétní druh paliv, pouze preferuje ekologicky šetrnější zdroje vytápění.

ad 5) Připomínce se nevyhovuje. Sběrná místa územní plán nekonkretizuje, ale návrh umožňuje ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití taková místa zřídit.

ad 6) Připomínce se nevyhovuje. Zmiňovaná stavba je nelegální, v rozporu s platným územním plánem i mírou ochrany dané lokality CHKO, realizovaná bez stavebního povolení. Musí tedy být odstraněna. Plochy přírodní jsou vymezeny v 1 nebo 2. zóně CHKO (oblasti nejvyšší ochrany).

ad 7) Připomínce se nevyhovuje. Součástí nadregionálního biokoridoru podél Berounky musí být dle metodiky navržena i tzv. vložená biocentra nižší úrovně. Jedním z takových vložených biocenter je i K56/CK12.

ad 8) Připomínka je nesrozumitelná. Pořizovatel si není vědom toho, co podatel myslí změnou bonity pozemků u návrhových ploch zatravnění zt.7, zt.8, zt.9, zt.10. Nelze tedy vyhodnotit. Obecně: Zatravnění bylo navrženo v místech záplavového území Q₁₀₀, plochy byly přejaty z podkladů předaných Správou CHKO v rámci projednání zadání ÚP.

V Upraveném návrhu 2025 se návrh zatravnění v uvedených plochách vypouští.

ad 9) Připomínce se nevyhovuje. Vymezení ploch přírodních všeobecných (NU) vychází z § 28 vyhl. č. 157/2024 Sb.; plochy přírodní se vymezují na plochách biocenter a v I. a II. zóně CHKO.

ad 10) Připomínka se vyhovuje z části. Jedná se zřejmě o zákres staveb doplněných do katastrální mapy zpracovatelem ÚP na základě ortofota. Podněty byly prověřeny. P.p.č. 101 jež neexistuje, na p.p.č. 101/1 jsou všechny stavby evidovány v KN. Na p.p.č. 1232/6 byly již stavby doplněny dříve. Budova na st.p.č. 175/4 je již v KN evidována. Zbylé dvě hudy byly doplněny

SP 42

Vávrovi

datum doručení: ...

Týká se řady lokalit v k.ú. Hlásná Třebaň – viz dále.

„1) Pozemek č.p. 2306/17 v k. ú. Hlásná Třebaň není dle písemné dohody zakreslen a zapsán pro stavby v zemědělství. Dle zákona 1/1993 Sb.

Nesouhlasíme se směnou (*patrně myšleno „se změnou“ – poz. pořizovatele*) využití našich zemědělských, lesních a ostatních pozemků.

2) Nesouhlasíme s uvedením termínu náletové zeleně.

3) Nebyla provedena komplexní pozemková úprava dle zákona Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

4) Nejsou v ÚP 2 navrženy ŽÁDNÉ náhradní komunikace pro případ, kdy se nebudou moci využívat páteřní (jediné) průjezdní komunikace obci!

5) Návrh ÚP 2 neobsahuje informaci, jak se chce vypořádat s dopravními komplikacemi při stavebních pracích na krajských dopravních projektech, se kterými je ÚP Středočeského kraje stále počítáno.

6) Nebyl proveden návrat do původního katastrálního operátu což dokládá mapový podklad katastrální mapy stále platného ÚP Hlásné Třebaně, který (*myšlen zřejmě operát, nikoli územní plán – pozn. zástupce pořizovatele*) byl vytvořen v roce 1988 a je s nezákonně scelenými pozemky.

7) Návrh ÚP 2 i platný ÚP Hlásné Třebaně obsahuje nezákonné právní normy k CHKO Český kras. Chráněná krajinná oblast má charakter obecné právní normy pro orgány státu a socialistické instituce!

8) Návrh ÚP 2 i platný ÚP Hlásné Třebaň obsahuje neexistující právní normy k „Zvláště chráněným zónám CHKO Český kras I, II, III, IV“.

9) Návrh ÚP 2 obsahuje lživou informaci o „Ochranném pásmu sdělovacího vedení MO ČR“,

10) V návrhu ÚP 2 Hlásné Třebaně jsou nezakreslené černé stavební objekty.

11) Návrh ÚP 2 neobsahuje informace o potravinové soběstačnosti obyvatel.

12) Návrh ÚP 2 neřeší a neobsahuje informace, jak předejde živelným pohromám, válce, či změně klimatu, aby zajistil život v obci.

13) Návrh ÚP 2 neobsahuje informace od Povodí Vltavy s.p. závodu Berounka o souhlasu s pěší stezkou po hrázi a o věcném břemeni k zemním pracím, které na této stezce prováděla obec.

14) Návrh ÚP 2 neobsahuje informaci o nemožnosti napojení nemovitosti z osady Rovina na černou stavbu ČOV na pozemku 175/4, a to od roku 2016.

15) Návrh ÚP 2 neobsahuje informaci o rekolaudacích objektů, pozemků a změnu jejich využití.

16) Návrh ÚP 2 neobsahuje informaci o třech vrtech k využití podzemních vod, které obec vybuodovala na své náklady již v minulosti. A nejsou zaneseny ani v mapových podkladech.“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1. Připomínce se nevyhovuje. Stavba na p.p.č. 2306/17 v k.ú. Hlásná Třebaň není zapsána v KN, jedná se o nelegální stavbu v II. zóně CHKO, kde je výstavba vyloučena. Proto zde nemůže být v územním plánu vymezena plocha zemědělské výroby.

K všeobecně formulovanému nesouhlasu: Je třeba být v připomínce věcný a konkrétní, což tato připomínka postrádá. Není zřejmé, o jakých pozemcích podatel hovoří, a netuší, jaké funkční využití toho kterého pozemku podatel požaduje. Připomínku nelze vyhodnotit.

ad 2. Připomínce se nevyhovuje. Termín „náletová zeleň“ je běžný termín používaný nejen v územním plánování.

ad 3. Připomínka je bezpředmětná. Pozemkové úpravy nejsou v kompetenci územního plánování, a neprovádí se dle stavebního zákona.

ad 4. Připomínka je bezpředmětná. Podnět je příliš nekonkrétní, nelze vyhodnotit.

ad 5. Připomínka je bezpředmětná, netýká se územního plánování. Územní plán řeší komplexní dlouhodobý rozvoj obce, z principu vlastního charakteru dokumentu nemůže řešit dočasná omezení provozu v obci.

ad 6. Připomínka je bezpředmětná, netýká se územního plánování. Podatel zřejmě nesouhlasí se stavem katastrální mapy ZVMV, která platila pro obec Hlásná Třebaň od r. 1988 do r. 2009. Tato skutečnost nemá vliv na tvorbu ÚP. Nový územní plán se, na základě právních předpisů, zpracovává nad platnou katastrální mapou.

ad 7. a 8. Připomínka je bezpředmětná. Zpracovatel i pořizovatel vychází z běžné právní praxe, ve které se s existencí CHKO Český kras i s platností její zonace počítá. Řešení legálnosti existence CHKO jako takové nepatří do kompetence územního plánování.

ad 9. Připomínce se vyhovuje z části. Byl opraven název limitu v grafické části na „koridor RR směrů“ v souladu s textovou částí.

ad 10. Připomínka je bezpředmětná, netýká se územního plánování. Územní plán řeší plochy s rozdílným způsobem využití, nikoli zakreslení všech objektů na území obce. K tomu slouží např. revize katastru.

ad 11. Připomínka je bezpředmětná, netýká se územního plánování. Obsah územního plánu je předepsán právními předpisy. Tyto předpisy nepožadují vyhodnocení zajištění potravinové soběstačnosti obyvatel.

ad 12. Připomínka je bezpředmětná, netýká se územního plánování. Připomínka napadající návrh územního plánu, že neřeší a neobsahuje informace, jak předcházet živelným pohromám, válce či změně klimatu, aby zajistil život v obci, je zcela nerealistická (uvedeným jevům je nemožné předcházet, zvláště pak ne územním plánem, lze pouze reagovat na jejich následky, pokud nastanou). ÚP reaguje svým řešením na existenci záplavového území Berounky. Některé další aspekty z krizového řízení se mohou projevit v návrhu územního plánu, pokud mají věcné dopady do využívání do území, ale v rámci projednání zadání ÚP ani návrhu ÚP nebyly takové požadavky příslušnými DO uplatněny. Případná opatření vždy vycházejí z odborných podkladů příslušných dotčených orgánů.

ad 13. Připomínka je nesrozumitelná.

ad 14. Připomínka je bezpředmětná. Čistírna odpadních vod na p.p.č. 175/4 k.ú. Hlásná Třebaň není černou stavbou, je řádně povolena a zapsána do KN. Napojení nemovitostí ze sídla Rovina do této ČOV není reálné, ÚP ho nenavrhuje. Napojení sídla Rovina je provedeno do ČOV Řevnice (na k.ú. Lety).

ad 15. Připomínka je bezpředmětná. Rekolaudace objektů jsou řešeny ve formě vymezení ploch přestavby (nově transformačních ploch) z rekreace na bydlení.

ad 16. Připomínce se nevyhovuje. V ÚP jsou uvedeny pouze vybrané vrty, které obec dlouhodobě sleduje jakožto veřejnou infrastrukturu.

SP 42 Zikmundová E.

datum doručení: ...

Týká se p.p.č. 1371/4 k.ú. Hlásná Třebaň.

„Nesouhlas se zadáním regulačního plánu DR.6 pro plochu Z29

- vyčlenění plochy na veřejné prostranství o výměře 1664 m²
- vyčlenění dalšího veřejného prostranství pro návštěvníky v rozsahu 1 stání na 4 parcely“

Vyhodnocení připomínky:

ad 1. Připomínce se nevyhovuje. Požadavek vyplývá z § 15 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění, která stanovuje povinnost pro rozsáhlejší plochy vyčlenit min. 5 % plochy pro veřejná prostranství nad rámec komunikací.

ad 2. Připomínce se nevyhovuje. Návrh dalších, veřejně přístupných parkovacích míst v rozsáhlejších lokalitách umožní umístění vozidel návštěvníků území – ať již hostů obyvatel nebo zákazníků drobných podnikatelů apod. Nadto uvedené ustanovení kapacitně koresponduje s přílohou č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., v platném znění. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v kap. L.3. Textové části odůvodnění.

1.2. Připomínky doručené k veřejnému projednání a jejich vyhodnocení

Bude doplněno po veřejném projednání.