
Obec Průhonice

Květnové náměstí 73, 252 43 Průhonice

Č. j.:

V Průhonicích, dne 11.7.2018



Změna č. 2 B územního plánu (ÚP)

PRŮHONIC

Zastupitelstvo obce Průhonice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona; § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád; § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s ustanovením § 55 odst. 2 stavebního zákona

v y d á v á

opatřením obecné povahy č. 1/2018

Změnu č. 2 B územního plánu Průhonic.

vydaného opatřením obecné povahy č. 1/2010 dne 27.7.2010 usnesením zastupitelstva obce Průhonice. Územní plán nabyl účinnosti dne 25.8.2010.

Územní plán byl změněn Změnou č. 1, vydanou opatřením obecné povahy č. 1/2012 usnesením zastupitelstva obce Průhonice dne 27.11.2012. Změna č. 1 ÚP nabyla účinnosti dne 14.12.2012.

Územní plán byl dále změněn Změnou č. 2 A, vydanou opatřením obecné povahy č. 1/2016 usnesením zastupitelstva obce Průhonice dne 22.3.2016. Změna č. 2 A ÚP nabyla účinnosti dne 21.4.2016.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI změny č. 2 B ÚP Průhonice:

vydávající správní orgán	Zastupitelstvo obce Průhonice
datum nabytí účinnosti	26. 7. 2018
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	PhDr. Hana Borovičková
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	starostka obce
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
otisk úředního razítka (Obecní úřad Průhonice):	

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Průhonice

Květnové nám. 73, 252 43 Průhonice

OBEC, PRO KTEROU JE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZOVÁN:

Obec Průhonice

starostka: PhDr. Hana Borovičková

určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: PhDr. Hana Borovičková

PROJEKTANT:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt, č. autorizace 01 564

Pravonín 167, 257 09 Pravonín

Změna č. 2 B ÚP Průhonic obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část

OBSAH:

Kapitoly 1 – 3 ... výroková část
Kapitoly 4 – 15 ... odůvodnění

1	Přehled měněných částí územního plánu Průhonic	5
2	Změny textové části výroku územního plánu	6
3	Údaje o počtu listů změny č. 2 B územního plánu a počtu výkresů grafické části.....	11
4	Srovnávací text úplného znění územního plánu	13
5	Náležitosti vyplývající ze správního řádu	13
5.1	postup při pořízení změny č. 2 B ÚP Průhonic.....	13
5.2	uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí	15
5.3	uplatněné připomínky	20
5.4	úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	29
6	Výsledek přezkoumání změny územního plánu z hlediska souladu.....	31
6.1	s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	31
6.2	s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	32
6.3	s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	32
6.4	s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	32
7	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	34
8	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA)	34

9	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	35
10	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	35
11	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	38
12	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	39
13	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	39
14	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	39
15	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	39

Grafická část

OBSAH VÝROKOVÉ ČÁSTI - VÝKRESY :

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres

OBSAH ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ – VÝKRESY:

4. Koordinační výkres

ZMĚNA ÚP – VÝROKOVÁ ČÁST

1 PŘEHLED MĚNĚNÝCH ČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PRŮHONIC

Změnou č. 2 B ÚP Průhonic dochází k následujícím změnám ve vymezení ploch a jejich využití, případně v podmínkách jejich využití v jednotlivých lokalitách změny, které jsou vyznačeny v grafické části změny územního plánu.

Lokality Zm2/1 až Zm2/5 a lokality Zm2/7 až Zm2/10 byly řešeny v rámci změny č. 2 A, která nabyla účinnosti dne 21.4.2016. Další lokality, tj. Zm2/6 (mezi Rozkoší a golfovým hřištěm) a dále Zm2/11 až Zm2/17 jsou řešeny touto samostatnou změnou č. 2 B.

K rozdělení změny č. 2 na změnu č. 2 A a změnu č. 2 B došlo usnesením zastupitelstva obce č. 49 ze dne 26.8.2014 z důvodu delší časové náročnosti lokality Zm2/6 ve fázi pracovního projednávání, tvorby variant a postupných úprav návrhu.

O pořízení změny v dílčích lokalitách této změny č. 2 B územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Průhonic na následujících veřejných jednáních:

- o lokalitě Zm2/6 usnesením č. 22 ze dne 22.8.2012, bod 6. a), na návrh spol. IMOBA, a.s.;
- o lokalitě Zm2/11 usnesením ze dne 23.2.2016, bod 1, na návrh obce Průhonic;
- o lokalitách Zm2/12 a Zm2/13 usnesením ze dne 26.4.2016, bod 4, na návrh obce Průhonic;
- o lokalitě Zm2/14 usnesením ze dne 28.3.2017, bod 1, na návrh obce Průhonic;
- o lokalitě Zm2/15 usnesením ze dne 25.4.2017, bod 3, na návrh soukromé osoby – vlastníka předmětného pozemku;
- o lokalitě Zm2/16 usnesením ze dne 27.6.2017, bod 2, na návrh obce Průhonic.

Při rozhodnutí o pořízení dílčích změn č. Zm2/11 až Zm2/16 rozhodlo Zastupitelstvo obce Průhonic současně o doplnění schváleného zadání této změny o předmětné dílčí změny s tím, že na toto doplnění budou dotčené orgány, sousední obce a veřejnost upozorněny.

PŘEHLED LOKALIT A PŘEDMĚTŮ ZMĚNY č. 2 B:

Záležitosti řešené na základě původního zadání, projednané ve fázi společného jednání dotčených orgánů a sousedních obcí:

Lokalita Zm2/6 (k.ú. Hole u Průhonic):

Změna (reorganizace návrhových ploch) v lokalitě „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“.

Lokalita Zm2/11 (celé území obce, tj. k.ú. Průhonic, k.ú. Hole u Průhonic):

Upřesnění podmínek pro umísťování nebytových funkcí v plochách pro bydlení typu BI (v textové části) – viz kap. 2, článek (2).

Lokalita Zm2/12 (k.ú. Hole u Průhonic):

Rozšíření pozemku veřejného prostranství – místní komunikace Újezdské ulice o části pozemků přiléhajících k ul. Újezdské, tj. parc. č. 110/2 a parc. č. 110/1 v k.ú. Hole u Průhonic a současně zvýšení koeficientu zastavění pro uvedené pozemky tak, aby přípustná výměra staveb pro bydlení na těchto pozemcích zůstala zachována – viz též kap. 2, článek (10).

Lokalita Zm2/13 (celé území obce, tj. k.ú. Průhonic, k.ú. Hole u Průhonic):
Změna ve vymezení staveb, pro které architektonickou část projektové dokumentace může zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Namísto plošného vymezení území v centrální části obce (pro veškeré stavby) se podmínka bude týkat architektonického řešení nových staveb a změn dokončených staveb občanského vybavení komerčního i nekomerčního charakteru na celém území obce. V centrální a historické části obce se tato podmínka týká i staveb pro bydlení – viz kap. 2, článek (21).

Záležitosti doplněné usnesením zastupitelstva obce na základě výsledků společného jednání a pozdějších podnětů:

Lokalita Zm2/14 (celé území obce, tj. k.ú. Průhonic, k.ú. Hole u Průhonic):
Omezení vzniku řadových a jiných skupinových forem rodinných a nových bytových domů (v textové části k jednotlivým typům ploch s obytnou funkcí). – Doplněno usnesením ZO ze dne **28. 3. 2017**. Viz kap. 2, články (5), (6) a (9).

Lokalita Zm2/15 (k.ú. Průhonic):
Změna využití pozemku parc. č. 959/384 k.ú. Průhonic o výměře 101 m² z veřejných prostranství přičleněním k související ploše bydlení BI-4 (součást obytné zahrady rodinného domu), úprava vymezení souvisejících veřejných prostranství dle pořízené územní studie Michovka – jih. – Doplněno usnesením ZO ze dne **25. 4. 2017**.

Lokalita Zm2/16 (k.ú. Průhonic):
Doplnění podmínky využitelnosti pro plochy „U dálnice východ“ a „U dálnice západ“ týkající se nepřekročení kapacity okružní křižovatky „U Lidlu“. - Doplněno usnesením ZO ze dne **27. 6. 2017**. Viz kap. 2, článek (3).

Lokalita Zm2/17 (k.ú. Hole u Průhonic):
Doplnění informačního textu k Vestecké spojnici o dvoupruhovém uspořádání, omezení tonáže do 12 t a vyloučení tranzitní kamionové dopravy v souladu s přípravnou dokumentací stavby z r. 2017. Projednáno v poradním sboru starostky obce dne **13. 2. 2018**. Viz kap. 2, článek (1).

2 ZMĚNY TEXTOVÉ ČÁSTI VÝROKU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Text výroku územního plánu v právním stavu po změně č. 2 A se změnou č. 2 B mění takto:

(1)
Kap. 4.1 dopravní řešení, na konec 7. odstavce končícího slovy „... Běchovice – D1.“ se vkládá text následujícího znění: „Provoz na „Vestecké spojnici“ bude omezen pouze pro vozidla do 12 t a bude zde vyloučena tranzitní kamionová doprava. „Vestecká spojka“ bude v souladu s přípravnou dokumentací stavby v úseku od napojení komerčně administrativní části k hranicím správního území obce Průhonic u Rozkoše provedena ve dvoupruhovém uspořádání.“

(2)
Kap. 6.4 podmínky podmíněně přípustného využití, odst. soubor podmínek č. 1. – pro umístování nerušících služeb v plochách pro bydlení, se do nadpisu za slovo „umístování“ vkládají slova „souvisejícího občanského vybavení a“; dále se celý text tohoto souboru podmínek za nadpisem (6 odrážek) ruší a nahrazuje textem následujícího znění:
„V plochách pro bydlení typu BI mohou být umístovány stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení a nerušících služeb za předpokladu splnění následujících podmínek:

A. Pro zastavěné území a zastavitelné plochy, které nejsou součástí ploch a koridorů s podmínkou pořízení regulačního plánu, platí:

- drobná nerušící služba může na příslušném stavebním pozemku vždy pouze doprovázet základní funkci obytnou;
- lze umísťovat pouze stavby a zařízení slučitelné s bydlením; jejich provoz nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše;
- provoz nebytové funkce nebude produkovat žádný prach, exhalace a vibrace,
- hlučnost provozu nepřekročí svojí intenzitou, četností a časovým rozložením běžné hodnoty hluku z činností v rámci obytné funkce;
- míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí;
- stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše;
- potřebný počet parkovacích stání pro návštěvníky i personál bude zajištěn na vlastním pozemku investora – stavebníka;
- v případě umísťování staveb pro podnikatelskou činnost na pozemcích pro bydlení spolu se stavbami pro bydlení nesmí celková užitná podlažní plocha nebytových funkcí na stavebním pozemku překročit 150 m²; přitom musí být dodrženo ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb., § 21 odst. 4 (tj. na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m).

B. Pro zastavitelné plochy, které jsou součástí ploch a koridorů s podmínkou pořízení regulačního plánu, platí:

- mohou být vymezovány samostatné stavební pozemky souvisejícího občanského vybavení a nerušících služeb, pokud jejich celková výměra nepřekročí 5% z celkové výměry ploch pro bydlení vymezených v rámci regulačního plánu, přičemž tyto stavební pozemky určí a vymezí regulační plán;
- lze umísťovat pouze stavby a zařízení slučitelné s bydlením; jejich provoz nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše;
- provoz nebytové funkce nebude produkovat žádný prach, exhalace a vibrace,
- hlučnost provozu nepřekročí svojí intenzitou, četností a časovým rozložením běžné hodnoty hluku z činností v rámci obytné funkce;
- míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí;
- stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše;
- potřebný počet parkovacích stání pro návštěvníky i personál bude zajištěn na vlastním pozemku investora – stavebníka;
- v případě stavebních pozemků rodinných domů, které tvoří min. 95% výměry ploch typu B1 v území řešeném regulačním plánem, kromě výše uvedeného současně platí, že drobná nerušící služba může vždy pouze doprovázet základní funkci obytnou a celková užitná podlažní plocha nebytových funkcí na stavebním pozemku nesmí překročit 150 m²; přitom musí být dodrženo ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb., § 21 odst. 4 (tj. na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m).“

(3)

Kap. 6.4 podmínky podmíněně přípustného využití, podmínka č. 3 – pro zastavitelné plochy u dálnice D1 v pokračování ul. Školní:

Za první odrážku týkající se podmínky realizace místní komunikace se vkládá druhá odrážka ve znění:

„Umístění staveb v plochách typu OM – komerční zařízení malá a střední – v lokalitách „U dálnice východ“ a „U dálnice západ“ je v konkrétních řízeních o umístění staveb podmíněno dopravně inženýrským prokázáním dostatečné kapacity křižovatky ulice Uhříněveské, jižní rampy dálniční křižovatky a komunikace napojující území „U dálnice východ“ a „U dálnice západ“. Za dostatečnou kapacitu křižovatky je považováno takové maximální dopravní zatížení, které nevyvolá na všech vstupech do křižovatky horší úroveň kvality dopravy než na stupni C. Pro posouzení úrovně kvality dopravy bude výpočet prováděn podle Technických podmínek TP 188 Posuzování kapacity neřízených úrovnových křižovatek (1. vyd., Ministerstvo dopravy ČR, EDIP, 2007), které navazují na ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích (2007).“

(4)

Kap. 6.4 podmínky podmíněně přípustného využití, na konec kapitoly za odstavec týkající se podmínky č. 4 se vkládá nový odstavec následujícího znění:

„podmínka č. 5 – pro umístování staveb ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa

- ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa (pozemků určených k plnění funkce lesa) je možné umísťovat pouze stavby oplocení a stavby technické a dopravní infrastruktury“

(5)

Kap. 6.5 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích, plochy s kódem BI-1 až BI-8:

Za podnadpisem „převažující účel (hlavní využití)“ text odrážky „různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy)“ se ruší a nahrazuje textem „rodinné domy izolované“.

Za podnadpisem „přípustné využití“ (v případě BI-7 a BI-8 za podnadpisem „převažující účel (hlavní využití)“) se ruší odrážka s textem „různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy)“.

Za podnadpisem „nepřípustné využití“ se jako první odrážka vkládá nová odrážka ve znění „nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů“. K této odrážce se pro plochy typu BI-1 vkládá navíc text: „...s možností umístit 4 rodinné dvojdomy v ploše BI-1 vymezené slepým a průběžným úsekem ulice Narcisové a protihlukovou stěnou (pozemek 505/2 k.ú. Průhonice) a s možností umístit 1 rodinný dvojdom na části plochy BI-1b při ulici Újezdské (pozemek parc. č. 110/2 k.ú. Hole u Průhonic).“

(6)

Kap. 6.5 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích, plocha s kódem BV:

Za podnadpisem „nepřípustné využití“ se text první odrážky ve znění „bytové domy“ ruší a nahrazuje textem ve znění „nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů“.

(7)

Kap. 6.5 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích, plocha s kódem OM-1:

Za podnadpisem „maximální intenzita využití pozemků“ pod odrážku „40%“ se vkládá nová odrážka ve znění: „30% v případě zastavitelné plochy OM-1 u Rozkoše, která je součástí území regulačního plánu „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“ “.

(8)

Kap. 6.5 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích, plocha s kódem OM-1:

Za podnadpisem „minimální koeficient zeleně“ pod odrážku „30%“ se vkládá nová odrážka ve znění: „40% v případě zastavitelné plochy OM-1 u Rozkoše, která je součástí území regulačního plánu „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm““.

(9)

Kap. 6.5 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích, plochy s kódem SC a SK:

Za podnadpisem „nepřípustné využití“ se jako první odrážka vkládá nová odrážka ve znění „nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů“.

(10)

Kap. 6.5 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích, plochy BI-1, maximální intenzita využití pozemků se za druhou odrážku vkládá třetí odrážka tohoto znění: „Na specifické ploše BI-1b (tj. pozemky při ul. Újezdské, části pozemků parc. č. 110/2 a parc. č. 110/1 a 110/3 v k.ú. Hole u Průhonice určené pro bydlení) platí maximální intenzita využití pozemků (22 + 4)%.“

(11)

Kap. 6.5 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích, za část týkající se plochy typu ZO a před část týkající se plochy typu W-1 se vkládá část týkající se nově zavedeného typu RN – rekreace na plochách přírodního charakteru ve znění:

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
RN	rekreace (§5)	na plochách přírodního charakteru

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- veřejně přístupné travnaté plochy a ostatní veřejná zeleň přírodního charakteru sloužící ke každodenní rekreaci mimo zastavěné území

přípustné využití

- travnatá a mlatová hřiště a sportoviště k veřejnému využití s neomezeným přístupem
- pěší cesty a cyklostezky, lavičky, altánky, dětská hřiště, drobný mobiliář typu vybavení dětských hřišť, drobné herní a posilovací prvky, ohniště apod.
- účelové cesty, nezbytné zpevněné a manipulační plochy, zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- veřejné tábořiště
- hospodaření na pozemcích z hlediska priority produkční funkce
- skladování a zneškodňování odpadů

podmíněně přípustné využití

- oplocování pozemků pouze v případě oplocení dětských hřišť

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- bez zástavby

(12)

Kap. 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování:

Na konec textu odrážek „U hasičské zbrojnice“ a „Michovka jih“ se doplňuje text ve znění „(- již pořízeno)“

(13)

Kap. 11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, na konec 4. odstavce za slova „stavebního zákona.“ se vkládá nová věta ve znění: „Regulační plán „Nové Průhonice“ nabyt účinnosti dne 1.5.2014.“

(14)

Kap. 11.1 Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – obytná část západ, podkapitola B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití, se na konec podkapitoly vkládá nový odstavec ve znění: „Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.“

(15)

Kap. 11.2 Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – obytná část východ, podkapitola B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití, se na konec podkapitoly vkládá nový odstavec ve znění: „Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.“

(16)

Kap. 11.3 Zadání regulačního plánu Jezírka I., podkapitola B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití, se na konec podkapitoly vkládá nový odstavec ve znění: „Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.“

(17)

Kap. 11.4 Zadání regulačního plánu Jezírka II., podkapitola B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití, se na konec podkapitoly vkládá nový odstavec ve znění: „Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.“

(18)

Kap. 11.5 Zadání regulačního plánu Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm, podkapitola B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití, se na konec podkapitoly vkládá nový odstavec ve znění: „Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské

vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.“

(19)

Kap. 11.5 Zadání regulačního plánu Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm, podkapitola E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury, Občanské vybavení, v druhém odstavci se ruší poslední věta ve znění „Předpokládá se zde umístění menší restaurace nebo penzionu s restaurací.“ Na místo rušené věty se nově vkládá věta ve znění „Stavba občanského vybavení bude členitého půdorysného a výškového řešení, případně více staveb drobnějšího charakteru, odpovídající svým měřítkem a architekturou charakteru okolní zástavby samostatně stojících rodinných domů.“

(20)

Kap. 11.5 Zadání regulačního plánu Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm, podkapitola I. se celý text ruší a nahrazuje větou „Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.“

(21)

Za kapitolu 12 se vkládá nová kapitola „13“ s nadpisem „Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt“. Text této kapitoly zní:

„Územní plán stanovuje, že pro všechny stavby občanského vybavení komerčního i nekomerčního charakteru na celém území obce Průhonic platí, že architektonickou část jejich projektové dokumentace (a to i v případě rekonstrukcí stávajících staveb) může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Územní plán dále stanovuje, že pro všechny stavby pro bydlení, realizované na stavebních pozemcích, které hraničí s urbanisticky významnými veřejnými prostranstvími v centru obce, může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace (a to i v případě rekonstrukcí stávajících staveb) jen autorizovaný architekt. Za urbanisticky významná veřejná prostranství se pro tento účel vymezuje Květnové náměstí, Hlavní ulice od Květnového náměstí po křižovatku s ulicí U Botiče, Říčanská ulice od Květnového náměstí po křižovatku s ulicí Dobřejovickou, Uhříněveská ulice od Květnového náměstí po křižovatku s ulicí K Dálnici a Školní ulice od Květnového náměstí po křižovatku s ulicí Novou. Za další urbanisticky významné prostranství se pro tento účel vymezuje náměstí V Holí.“

(22)

Číslování poslední kapitoly se posouvá z „13“ na „14“.

3 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č. 2 B ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část obsahuje 11 stran (listů) výrokové části a 28 stran (listů) odůvodnění (bez přílohy).

Příloha odůvodnění – Srovnávací text měněného výroku opatření obecné povahy – obsahuje 72 stran (listů).

Grafická část výroku obsahuje výkres:

- 1 Výkres základního členění území
- 2 Hlavní výkres

Grafická část odůvodnění obsahuje výkresy:

4 Koordinační výkres

Jiné výkresy územního plánu nejsou touto změnou měněny.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

4 SROVNÁVACÍ TEXT ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

viz Příloha

5 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

5.1 postup při pořízení změny č. 2 B ÚP Průhonic

O pořízení změny v dílčích lokalitách této změny č. 2 B územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Průhonice na následujících veřejných jednáních:

- o lokalitě Zm2/6 usnesením č. 22 ze dne 22.8.2012, bod 6. a), na návrh spol. IMOBA, a.s.;

Projednání návrhu zadání bylo oznámeno dne 13.8.2013 a návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 14.8. do 13.9.2013.

Upravené zadání bylo schváleno na ZO č. 36 dne 29. 10. 2013.

Na veřejném jednání dne 26. 8. 2014 ZO rozhodlo usnesením č. 49, bod 4 o rozdělení změny č. 2 ÚP na změnu č. 2 A a změnu č. 2 B. Do změny č. 2 B je zařazena lokalita č. 6 (Zm2/6) – území mezi Rozkoší a golfovým hřištěm – z důvodu delší časové náročnosti této lokality ve fázi pracovního projednávání, tvorby variant a postupných úprav návrhu. Do změny č. 2 A byly zařazeny všechny ostatní lokality, tj. Zm2/1 až Zm2/5 a Zm2/7 až Zm2/10.

Změna č. 2 A byla poté projednávána a upravována samostatně. O jejím vydání rozhodlo Zastupitelstvo obce Průhonice dne 22.3.2016 a změna č. 2 A nabyla účinnosti dne 21.4.2016.

Do změny č. 2 B byly následně zařazeny další lokality (předměty změny), označené jako Zm2/11 až Zm2/16. Lokality Zm2/11 až Zm2/13 před fází společného jednání, lokality Zm2/14 až Zm2/16 po fázi společného jednání, a to na základě výsledků společného jednání a pozdějších podnětů.

O pořízení změn v lokalitách Zm2/11 až Zm2/16 rozhodlo Zastupitelstvo obce Průhonice na následujících veřejných jednáních:

- o lokalitě Zm2/11 usnesením ze dne 23.2.2016, bod 1, na návrh obce Průhonice;
- o lokalitách Zm2/12 a Zm2/13 usnesením ze dne 26.4.2016, bod 4, na návrh obce Průhonice;
- o lokalitě Zm2/14 usnesením ze dne 28.3.2017, bod 1, na návrh obce Průhonice;
- o lokalitě Zm2/15 usnesením ze dne 25.4.2017, bod 3, na návrh soukromé osoby – vlastníka předmětného pozemku;
- lokalitě Zm2/16 usnesením ze dne 27.6.2017, bod 2, na návrh obce Průhonice.

Při rozhodnutí o pořízení dílčích změn č. Zm2/11 až Zm2/16 rozhodlo Zastupitelstvo obce Průhonice současně o doplnění schváleného zadání této změny o předmětné dílčí změny s tím, že na toto doplnění budou dotčené orgány, sousední obce a veřejnost upozorněny.

Společné jednání dotčených orgánů a sousedních obcí o změně č. 2 B se konalo dne 16.12.2016. Za dotčené orgány se nikdo nezúčastil. Za sousední obce se zúčastnila zástupkyně města Jesenice (Ing. Alena Dziadkiewiczová, vedoucí oddělení sekretariát starostky a členů rady města). Lhůta pro stanoviska dotčených orgánů, připomínky sousedních obcí a připomínky veřejnosti uplynula dne 16.1.2017.

Poté proběhlo vyhodnocení došlých stanovisek a připomínek z fáze společného jednání – podrobněji viz kap. 5.3 a 6.4. Zastupitelstvo obce projednalo informaci o stavu změny č. 2 B a výsledcích společného jednání na svém veřejném jednání dne 28.2.2017, kde též vzalo na vědomí návrh na vypořádání stanovisek dotčených orgánů a připomínek sousedních obcí a veřejnosti.

Pořizovatel dne 20.10.2017 odeslal na krajský úřad – odbor územního plánování a stavebního řádu – žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona, včetně příloh:

1. kompletní dokumentace návrhu změny č. 2 B územního plánu Průhonic pro společné jednání (listopad 2016) (celkem 5 souborů);
2. došlá stanoviska dotčených orgánů a doklady o dohodnutích původně nesouhlasných stanovisek ministerstva kultury (MK) a MěÚ Černošice, orgánu státní správy lesů (celkem 14 souborů);
3. připomínky veřejnosti a sousedních obcí (celkem 4 soubory);
4. zpráva o výsledcích společného jednání (informace pro jednání zastupitelstva obce).

Dne 15.11.2017 obdržel pořizovatel stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje pod č.j. 139126/2017/KUSK k návrhu změny č. 2 B územního plánu Průhonic dle ustanovení § 50 odst. 7 z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se ZÚR Středočeského kraje – územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad v tomto stanovisku konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu. Krajský úřad dále upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání změny č. 2 B.

Upravený návrh změny č. 2 B byl zveřejněn k podávání připomínek a námitek a k uplatnění stanovisek dotčených orgánů dne 7.3.2018. Veřejné projednání bylo svoláno na den 9.4.2018. Veřejného jednání se kromě zástupců obce a zpracovatele zúčastnilo celkem 11 osob z řad veřejnosti dle prezenční listiny. Nezúčastnil se žádný zástupce dotčených orgánů ani sousedních obcí. Z veřejného projednání byl pořízen písemný záznam, který je součástí spisu. Lhůta pro podávání připomínek, námitek a stanovisek skončila dne 16.4.2018.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem připravili návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Tyto návrhy byly zaslány k uplatnění případných stanovisek dotčených orgánů dne 21.5.2018. Lhůta k uplatnění těchto stanovisek skončila dne 20.6.2018. Pořizovatel obdržel 4 souhlasná stanoviska a jedno stanovisko obsahující požadavek na úpravu. Jednalo se o stanovisko krajského úřadu, odboru územního plánování a stavebního řádu, kde je požadováno, aby zadání regulačního plánu „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“ obsahovalo jasnou instrukci o tom, zda regulační plán bude či nebude nahrazovat územní rozhodnutí a pokud ano, pak jaká. Nelze připustit formulaci, že regulační plán územní rozhodnutí nahradí „dle potřeby“. Toto stanovisko bylo akceptováno a zapracováno tak, že jmenovaný regulační plán žádná územní rozhodnutí nahrazovat nebude.

Upravený návrh změny č. 2 B územního plánu Průhonic byl předložen k vydání zastupitelstvu obce Průhonic a zařazen na program veřejného jednání dne 26.6.2018.

5.2 uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí



doručeno dne 16.04.2018

Námitka k lokalitě Zm2/12:

Vzhledem k navrhovanému rozšíření veřejného prostranství o části pozemků p.č. 110/1 a p.č. 110/2, oba v k.ú. Hole u Průhonic, které je podmíněno zvýšením koeficientu zastavitelnosti těchto pozemků (v případě pozemku p.č. 110/1 ve spojení s pozemkem p.č. 110/3), je nutno z důvodu předcházení pochybnosti v budoucnu upřesnit vymezení tohoto prostranství tak, aby nebylo dotčeno stávající oplocení podél komunikace III. třídy (ulice Újezdská) na východní straně těchto pozemků (tj. u silničního příkopu), jeho umístění na pozemcích zahrnutých do plochy pro bydlení a aby i do budoucna byla zachována možnost obnovy tohoto oplocení na stávajícím místě. Z toho důvodu požaduji do materiálu (zejména části týkající se odůvodnění změny na str. 22) doplnit, že posunem hranice veřejného prostranství není dotčeno stávající oplocení na uvedených pozemcích podél komunikace Újezdská, které zůstává součástí plochy pro bydlení a je tak zachována možnost jej v budoucnu obměnit a postavit na dosavadním místě.

Návrh rozhodnutí:

Námitce se vyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Stávající oplocení je v místě vyhovujícím pro rozšíření veřejného prostranství, tj. v současnosti i v budoucnosti je možné je zachovat ve stávajícím nebo obměněném stavu na původním místě. Uvedené podmínky budou vhodným způsobem zapracovány do výroku této změny územního plánu.

Námitka k lokalitě Zm2/12 ve spojení s lokalitou Zm2/14:

Předmětným návrhem změny územního plánu obce Průhonice se ruší možnost na plochách pro bydlení umísťovat rodinné dvojdomy, domy řadové a jiné skupinové formy rodinných domů a nově se umožňuje na těchto plochách stavět výhradně rodinné domy izolované. Vzhledem k tomu, že na svém shora uvedeném pozemku p.č. 110/2 zamýšlím vystavět rodinný dvojdom, pro jehož stavbu již bylo vydáno stavebním úřadem Průhonice územní rozhodnutí spis.zn. SÚ/2586/16/Vo ze dne 28. dubna 2017, může uvedená změna územního plánu závažným způsobem zasáhnout do mých práv vlastníka pozemku dotčeného změnou a ohrozit tak realizaci záměru, k němuž již bylo vydáno územní rozhodnutí, nikoliv však stavební povolení. S ohledem k náročnosti technické i právní přípravy stavby nelze dopředu odhadnout, zda se mi podaří získat stavební povolení v době platnosti stávajícího územního rozhodnutí (jen vybudování elektrické přípojky trvalo 1,5 roku), což by mohlo mít za následek zmaření mých dosavadních finančních i časových investic spojených s přípravou stavby. Vzhledem k uváděným skutečnostem a z důvodu právní jistoty žádám o provedení úpravy textu navrhované změny územního plánu obce Průhonice tak, aby se předmětná změna nikterak netýkala mého pozemku a nedošlo tak k vážnému porušení mých vlastnických práv. Dovoluji si upozornit, že tato změna nebyla

uvedena v návrhu změny č. 2B územního plánu obce Průhonice zveřejněném dne 1. prosince 2016 na internetových stránkách obce Průhonice, ani nebyla takto formulována v zápisu z veřejného zasedání obce Průhonice, které uvedenou změnu projednávalo, proto jsem na ni nemohla již dříve reagovat.

Návrh rozhodnutí:

Námitce se vyhovuje.

Návrh odůvodnění:

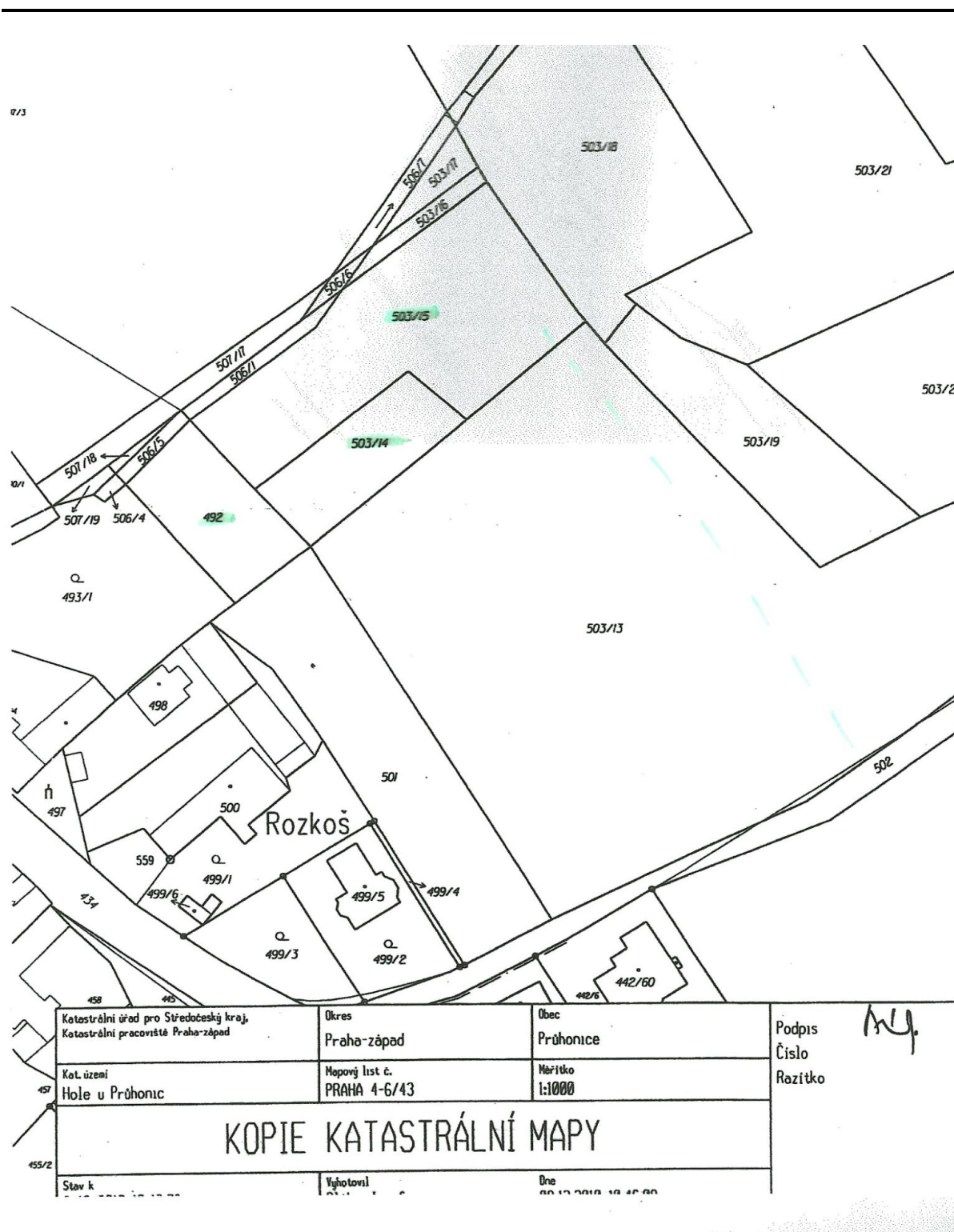
Námitce se vyhovuje z důvodů uvedených v podání s ohledem na stav přípravy konkrétní stavby a vydané územní rozhodnutí. Návrh dílčí změny Zm2/14 vyplynul z výsledků společného jednání a byl projednán na veřejném jednání zastupitelstva obce Průhonice dne 28.03.2017.



doručeno dne 16.04.2018

Námitka k lokalitě Zm2/6:

Měla bych námitku, zda by mohl být zachován příjezd z cyklostezky na pozemky č. 503/15; 503/14; 492 vyznačené v přiložené katastrální mapě. Podle návrhu by měla být cyklostezka parkově upravená. Pozemky si necháváme obdělávat a v současné době využíváme zatravněnou plochu kolem biokoridoru pro příjezd zemědělské techniky na tyto pozemky.



Na dosavadním způsobu obsluhy okolních zemědělských pozemků zemědělskou technikou se změnou č. 2B územního plánu Průhonic v lokalitě Zm2/6 nic nemění a tento segment dopravní obsluhy územní plán neřeší. Biokoridor je v územním plánu i nadále ponecháván,

pouze se zužuje jeho šíře. Účelové cesty pro zemědělskou techniku jsou v biokoridoru přípustné.

[REDACTED]

doručeno dne 13.04.2018

Námítka k lokalitě Zm2/14:

Na výše uvedených pozemcích je, dle platné legislativy, dlouhodobě připravována výstavba 9-ti RD (čtyři dvojdomy a jeden samostatný dům), příprava projektu se nyní nachází v konečné fázi, je zpracována kompletní dokumentace, jsou platná kladná vyjádření DOSS a je podána žádost o vydání stavebního povolení ve sloučeném územním a stavebním řízení.

Projekt byl od svého začátku konzultován se všemi orgány obce Průhonice, dle jejich požadavků byl upravován a přeprojektován. Zastupitelstvem obce je schválena plánovaná výstavba, je projednána a schválena Plánovací smlouva, ve které jsou akceptovány veškeré požadavky obce, vč. výše příspěvku na rozvoj obce a ostatních podmínek výstavby.

Žádáme, aby uvedené pozemky 505/2, 505/4, 505/14 a 505/17 zapsané na LV 814, katastrální území Průhonice byly z této změny vyjmuty, aby a byla na nich byla zachována možnost výstavby dvojdomů, dle schváleného projektu a platné legislativy.

Návrh rozhodnutí:

Námítce se vyhovuje částečně.

Návrh odůvodnění:

Není důvod uvedené pozemky ze změny Zm2/14 zcela vyjmout a ponechat zde tak možnost výstavby bytových domů, řadových domů a ostatních forem soustředěné bytové zástavby. Částečné vyhovění je v ponechání možnosti výstavby dvojdomů v souladu s připraveným projektem. Námítce se částečně vyhovuje z důvodů uvedených v podání a s ohledem na stav přípravy konkrétní investice.

[REDACTED]

doručeno dne 16.04.2018

Námítka k lokalitě Zm2/6:

V rámci projednávání změny ÚP prosím o projednání o přístup na mé pozemky 503/150, 503/151 a bratra 503/149. Protože se zatím varianta přístupu přes pozemek 503/148 nejeví jako reálná. Jestli by byla jiná možnost, třeba s přejezdem přes stávající cyklostezku nebo využít náš stávající pozemek 503/152.

Návrh rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Návrh na zpřístupnění jednotlivých stavebních pozemků pro výstavbu RD z cyklostezky je neakceptovatelný, neboť cyklostezka by měla sloužit pouze svému základnímu rekreačnímu účelu mimo provoz motorové dopravy obsluhující obytnou zástavbu. Cyklostezka smí být narušena obslužnou motorovou dopravou pouze v minimálním a nezbytném počtu kolmých přejezdů tak, jak je řešeno v platném územním plánu i v jeho změně. Konkrétní parcelace a vymezení pozemků pro umístění místních obslužných komunikací bude předmětem regulačního plánu „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“. Pořízení a vydání tohoto regulačního plánu je podmínkou pro jakékoli rozhodování v dotčeném území, tedy i pro jakoukoli stavební činnost.

**Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace,
Zborovská 11, 150 21 Praha 5**

doručeno dne 13.04.2018

Námítka z titulu správce silnic II. a III. třídy, tedy tzv. oprávněného investora:

Návrh změny č. 2 územního plánu Průhonic musí být v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.

Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území.

Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací).

Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inž. sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN.

V případě, že by v daném území došlo k navýšení dopravy, zejména nákladní, je nutné příslušným způsobem upravit i silniční síť, která by touto dopravou byla zatížena.

Doporučujeme: - Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňujeme, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.

Návrh rozhodnutí:

Námítka je bezpředmětná.

Návrh odůvodnění:

Námitka je ve vztahu k předkládanému řešení změny č. 2B územního plánu Průhonic zcela formální a bezobsažná. Požadavky na dodržování obecně platných předpisů jsou zcela prázdné, pokud z nich nevyplývá, zda je nebo není podle podatele návrh řešení s těmito předpisy v souladu. Případné tvrzení o nesouladu s právními předpisy by muselo být nejen formulováno, ale také v námitce odůvodněno. Obsah námítky ale nedává pořizovateli žádné takovéto informace, text je výsledkem univerzálního formalismu bez jakékoli konkrétní vazby na předkládané řešení.

5.3 uplatněné připomínky

PŘIPOMÍNKY Z FÁZE SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

Připomínky sousedních obcí:

- Město Jesenice -
 - a) *Nesouhlas se změnou ÚP v lokalitě u Rozkoše z důvodu nárůstu dopravy, která bude směřovat a neúměrně zatěžovat obytnou zástavbu navazující na Rozkoš v Jesenici po budoucím propojení této zástavby s Vesteckou spojkou.*
 - b) *Nedostatečný popis technické infrastruktury, nevyčíslení dopadů na kapacitu ČOV, na spotřebu pitné vody, neřešení odvodnění komunikací.*
 - c) *Nejsou popsány podmínky využití plochy RN – rekreace na plochách přírodního charakteru, takže může dojít k umístění jakýchkoli staveb na příslušných pozemcích.*
- Městská část Praha – Šeberov - (Pozn.: MČ není dle zákona sousední obcí)
Připomínka je obdobná připomínce města Jesenice – bod a), místy zcela totožné znění.

Připomínky veřejnosti:

- [REDAKCE]
Nesouhlas se změnou ÚP umožňující za specifikovaných podmínek vymezovat v plochách pro bydlení pozemky pro zařízení souvisejícího občanského vybavení a tyto stavby samostatně umísťovat. Požadují ponechat současný stav ÚP, kdy nerušící služba může na příslušném stavebním pozemku vždy pouze doprovázet základní funkci obytnou.
- [REDAKCE]
 - a) První připomínka je obsahově totožná s připomínkou pánů Zdeňka a Zdeňka Kutheilových.
 - b) Druhá připomínka se týká změny v lokalitě u Újezdské ulice, požadavek na zachování stávajícího oplocení s možností jeho obnovy na stávajícím místě.
 - c) Třetí připomínka se týká nejasnosti v textu, zda podmínka zpracování projektové dokumentace autorizovaným architektem se bude týkat jen občanského vybavení veřejně přístupného nebo veškerých staveb občanského vybavení.

PŘIPOMÍNKY Z FÁZE VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

40 občanů Průhonic dle podpisové listiny

doručeno dne 16.04.2018

Připomínka č. 1:

Navržené změny nejsou vyhodnoceny vůči cílům stanoveným „Strategickým plánem rozvoje obce Průhonice do roku 2025“, mezi jehož hlavní body patří snížení dopravního zatížení a zachování kvalitního životního prostředí. Každá z předložených změn tedy musí být posouzena ve vztahu k platnému strategickému plánu.

Návrh vyhodnocení:

Ze stavebního zákona ani jiného předpisu nevyplývá povinnost posuzování územně plánovací dokumentace a jejích změn z hlediska souladu se strategickým plánem (SP) rozvoje obce Průhonice. Nicméně v průběhu pořizování změny č. 2B územního plánu Průhonic byl soulad se SP posuzován a všechny dílčí změny jsou v souladu se SP. Změna ve své nejdůležitější lokalitě Zm2/6 „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“ směřuje prokazatelně ke snížení dopravního zatížení a zachování kvalitního životního prostředí. V této lokalitě se snižuje se celkový rozsah zastavitelných ploch z 12,45 ha na 10,75 ha. Dochází k podstatné redukci zastavitelných ploch pro sportovní občanské vybavení a tyto plochy jsou nahrazeny plochami RN – rekreace na plochách přírodního charakteru, které jsou nezastavitelné. Stávající cyklostezka, v dosavadním ÚP procházející obytnou zástavbou, je návrhem této změny ÚP v podstatné části otevřena do volné (nezastavěné) krajiny. Změnou v kategorii ploch pro bydlení z BI-2 na BI-1 se snižuje maximální možná zastavěnost lokality rodinnými domy z celkové zastavěné plochy 20 684 m² na 19 217 m². Dochází tedy prokazatelně ke snížení dopravního zatížení vyvolaného sportovní občanskou vybaveností i novými obyvateli této lokality. K lepšímu životnímu prostředí a estetické hodnotě prostředí přispěje rovněž změna zakazující na celém území obce vznik nových bytových domů, dvojdomů, řadových domů a jiných skupinových forem bydlení.

Připomínka č. 2:

Každá navržená změna by měla být rovněž podrobně zhodnocena ve vztahu k ochrannému pásmu zámku a parku v Průhonicích. Je zde pouze obecná zmínka (str. 17) bez konfrontace specifických kritérií ochrany, což je vzhledem k hodnotě zámku a parku pro Průhonice zcela nedostatečné.

Návrh vyhodnocení:

Nejdůležitější a plošně nejrozsáhlejší lokalita Zm2/6 „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“ byla speciálně projednána s příslušným dotčeným orgánem státní správy pro uvedené ochranné pásmo, kterým je ministerstvo kultury. Tento dotčený orgán ve svých stanoviskách určuje specifická kritéria památkové ochrany. Ve svém stanovisku k návrhu změny pro veřejné projednání vyslovil s předloženým návrhem souhlas a potvrdil, že řešení je upraveno v souladu s podmínkami dohodnutými s ministerstvem kultury. Ministerstvo kultury uznává pozitivní přínos předkládaného návrhu spočívající ve zmenšení celkového rozsahu zastavitelných ploch, v drobnějším charakteru a nižší hustotě zástavby a rovněž v rozšíření podmínek pro zpracování architektonických částí projektových dokumentací staveb autorizovaným architektem.

Připomínka č. 3:

Měla by být stanovena univerzální pravidla pro maximální zastavitelnost území pro všechny nově zastavované plochy bytové výstavby (BI, BV), nikoli pro každou plochu samostatně a

bez odůvodnění. Pro plochy bydlení (BI, BV) požadujeme jednotnou aplikaci maximální intenzity využití pozemků tak, jak je definována pro plochu BI-5: (12+5) %, minimální koeficient zeleně 68 %. Stanovené maximum by mělo být překračováno pouze v odůvodněných případech u individuální bytové výstavby, tzn. s počtem rodinných domů v lokalitě nepřekračující počet 2.

Návrh vyhodnocení:

Diferencované podmínky zastavitelnosti (koeficientu zastavěné plochy) v plochách pro bydlení vznikly již v původním územním plánu sídelního útvaru Průhonice – Čestlice – Zdiměřice a v jeho následných změnách a byly převzaty v roce 2010 do nového územního plánu Průhonic. Jsou odůvodněny především polohou jednotlivých lokalit vůči průhonickému zámku a parku a podmínkami jeho ochrany. Případné dílčí úpravy jsou vždy předmětem změny územního plánu a jsou pro konkrétní případy konkrétně odůvodněny. Radikální snížení koeficientu zastavění pro všechny dosud nezastavěné zastavitelné plochy by muselo být předmětem nové změny územního plánu, o které by muselo zastupitelstvo obce nejprve rozhodnout a rovněž schválit její zadání. Muselo by tak učinit z důvodu veřejného zájmu a nediskriminačním způsobem. V současné fázi veřejného projednání změny č. 2B není možné takto zásadní změnu do probíhající změny ÚP zpracovat, protože není obsahem jejího schváleného zadání.

Připomínka č. 4:

V případě Zm2/6 území východně od Rozkoše požadujeme zachování původního rozsahu ploch tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) a zeleně (ZV) tak, jak to původně požadovalo i MK ČR citované na str. 17. Navržená změna není z hlediska stanovených cílů obce nijak odůvodněná a není ani žádoucí s ohledem na cíle obce.

Návrh vyhodnocení:

Významné plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) bez navrhované změny územního plánu představují pro obec reálné nebezpečí možnosti realizace sportovních staveb nadmístního významu s vysokými nároky na dopravní obslužnost, se zastavitelností až 40 %, výškou až 12m a bez stanoveného minimálního koeficientu zeleně. Pozitivní vliv z hlediska zájmů obce i zájmů památkové ochrany po osobní konzultaci uznávají i zástupci ministerstva kultury a navrhovanou změnu podporují. Obdobně viz vyhodnocení připomínky č. 1 a č. 2 této skupiny občanů.

Připomínka č. 5:

Pro plochy komerčního využití OM a OK požadujeme aplikaci pravidel tak, jak byly navrženy spolkem Krajina pro život dne 26. června 2017: u ploch OM občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední: maximální intenzita využití pozemků 25 %, minimální koeficient zeleně 60 %, maximální výška zástavby 7 m. U ploch OK občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá: maximální intenzita využití pozemků 10 %, minimální koeficient zeleně 75 %, maximální výška zástavby 9 m.

Návrh vyhodnocení:

Navrhované radiální úpravy prvků prostorové regulace by musely být předmětem nové změny územního plánu, o které by muselo zastupitelstvo obce nejprve rozhodnout a rovněž schválit její zadání. Zastupitelstvo obce o daných návrzích již jednalo a o změně územního plánu v daném smyslu nerozhodlo. V současné fázi veřejného projednání změny č. 2B není možné takto zásadní změnu do probíhající změny ÚP zpracovat, protože není obsahem jejího schváleného zadání.

Připomínka č. 6:

V platném ÚP i návrhu se operuje se stavbou tzv. Vestecké spojky, která byla zrušena z rozhodnutí soudu (KS Praha 50 A 24/2012 – 64 ze dne 26.2.2013, NSS 4Aos 1/2013 – 125 ze dne 24.4.2014), a tudíž nemá oporu v ZÚR Středočeského kraje. Obec Vestec tuto dopravní stavbu vymazala ze svého územního plánu a obec Jesenice dle veřejných vyjádření svojí starostky hodlá učinit totéž. Požadujeme sladit ÚP Průhonic se ZÚR StČK a vymazat koridor pro výstavbu tzv. Vestecké spojky z územního plánu obce Průhonic. Přípravy k zastavění ploch touto stavbou podmíněných musí být s ohledem na to zastaveny.

Návrh vyhodnocení:

Zrušení koridoru Vestecké spojky není a nebylo předmětem zadání této změny územního plánu. Tato změna územního plánu pouze upřesňuje podmínky pro výstavbu a provoz Vestecké spojky (dvoupruhové uspořádání, vyloučení těžké dopravy). Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 26.04.2018 vydalo 2. aktualizaci ZÚR, ve které Vesteckou spojku vrací do závazné krajské územně plánovací dokumentace. V současné době Středočeský krajský úřad dokončuje administrativní kroky směřující k nabytí účinnosti 2. aktualizace ZÚR.

Přípomínka č. 7:

Ve věci tzv. Severozápadní rozvojové zóny probíhá právní audit, který by měl stanovit možnosti postupu obce v této zóně a do jeho vydání a projednání by obec neměla činit žádné kroky k výstavbě zde.

Návrh vyhodnocení:

Přípomínka není relevantní, neboť změna č. 2B územního plánu Průhonic se žádným způsobem netýká území Severozápadní rozvojové zóny. Naopak požadavky občanů obsažené v přípomínce pod č. 5 se tohoto území dotýkají, přičemž v přípomínce č. 7 je protismyslně uveden požadavek na neměnnost současného stavu, který je touto změnou ÚP zcela respektován.

Přípomínka č. 8:

Na str. 23 se obecně hovoří o maximální kapacitě okružní křižovatky „u Lidlu“ s tím, že před využitím dalších napojovaných ploch musí být vyhodnocena její kapacita. Požadujeme stanovení maximální kapacity této křižovatky, jakož i změření aktuálního zatížení, v rámci této změny ÚP, aby později nevznikaly nežádoucí dohady.

Návrh vyhodnocení:

Podmínky nepřekročení kapacitní propustnosti této křižovatky jsou formulovány co nejpřesněji s odkazem na příslušné technické normy a předpisy. V současnosti je křižovatka plně kapacitně propustná s rezervou. Smyslem této změny územního plánu je, že v rámci budoucích řízení o umístění konkrétních staveb v lokalitách „U dálnice západ“ a „U dálnice východ“, dopravně napojovaných na tuto křižovatku, musí být proveden aktuální dopravně inženýrský průkaz o nepřekročení kapacity dané křižovatky na všech vstupech do ní dle stanoveného stupně kvality dopravy. Tento stupeň dostatečně a technicky přesně charakterizuje nepřekročitelnou kapacitu křižovatky.

Přípomínka č. 9:

V rámci této změny požadujeme vyhodnocení všech dosud nezastavěných ploch určených k zastavění ve vztahu k § 102 Stavebního zákona (Náhrady za změnu v území), tzn. možnost převodu zpět na nezastavitelné plochy v souladu s odst. (3) paragrafu 102 SZ: „Náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo ... po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila ...“

Návrh vyhodnocení:

Uvedený požadavek na vyhodnocení zastavitelných ploch dle platného ÚP Průhonic se netýká obsahu projednávané změny č. 2B a je tudíž bezpředmětný. Není ani návrhem na pořízení jiné změny ÚP, neboť neříká, že všechny zastavitelné plochy bez důsledku náhrad dle § 102 stavebního zákona by měly být zrušeny. Vyslovuje pouze požadavek na provedení rozboru dosud vymezených zastavitelných ploch z uvedeného hlediska. Lze jej proto případně zadat jako zvláštní úkol mimo rámec této změny ÚP, jehož výsledky mohou být podkladem pro jinou změnu územního plánu.

doručeno dne 16.04.2018

Připomínka č. 1:

Navrhují, aby byl v odstavci 6.4 – podmínky přípustného využití (stránka 13 návrhu změny) vyřazena navrhovaná věta „souvisejícího občanského vybavení“.

Návrh vyhodnocení:

Jedná se zřejmě o nesouhlas s doplněním v názvu: soubor podmínek č.1. – pro umístování souvisejícího občanského vybavení a nerušících služeb v plochách pro bydlení. Toto doplnění vystihuje obsah následující části textu, kdy se dále rozvádí, že jsou přípustné pouze stavby a zařízení slučitelné s bydlením a které budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše. Pojem „občanské vybavení“ je na rozdíl od pojmu „nerušící služba“ definován v příslušných předpisech a metodikách, je zde proto vhodné jeho použití.

Připomínka č. 2:

Navrhují, aby byl vyřazen text navrhovaného odstavce znějící: „Součástí ploch pro bydlení typu B1 mohou být stavby a zařízení občanského vybavení a nerušících služeb.“ (stránka 14 návrhu). V územním plánu jsou již stanoveny plochy pro občanskou vybavenost OV, na dostačující velké ploše.

Návrh vyhodnocení:

Uvedený text se v úpravě k veřejnému projednání takto nevyskytuje. Je zde uvedeno: „V plochách pro bydlení typu B1 mohou být umístovány stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení a nerušících služeb za předpokladu splnění následujících podmínek“. Pokud je obsahem připomínky návrh, aby žádné nebytové funkce nebyly v plochách pro bydlení přípustné, pak by se jednalo o požadavek, který je v rozporu se zadáním této změny územního plánu. Úkolem této změny je „upřesnění podmínek pro umístování nebytových funkcí v plochách pro bydlení typu B1“, nikoli zákaz jakéhokoli umístování nebytových funkcí. Možnost umístování souvisejícího občanského vybavení v plochách pro bydlení je vhodná a zcela běžná, vyplývá též z ustanovení § 4 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., přičemž územní plán Průhonic v dosud platném znění i navrhované změně tyto možnosti oproti tomuto obecně závaznému předpisu dále specifikuje a zpřísňuje. Naprostý zákaz nebytových funkcí by znamenal neodůvodněné poškození práv vlastníků nemovitostí a byl

by též ke škodě ostatních obyvatel lokality a obce, kteří mohou drobná a nerušící zařízení občanského vybavení a služeb využívat.

Připomínka č. 3:

Upřesnění podmínek pro umístění nebytových funkcí v plochách pro bydlení typu B1 nic nereguluje, například formulace „nad míru obvyklou v obytných zónách nebo nerušících služeb. Tato formulace je velmi formální a může si ji každý vyložit dle svých potřeb – viz definice pojmů čl. 6.2. strana 13.

Navrhovaný text umožní podnikatelům postavit mezi stavbami pro bydlení stavby pro podnikání tak zvané nerušící služby a to i v historické zástavbě Průhonic, v blízkosti zámku a parku, kde jsou rodinné domy postavené kolem roku 1900 a na něž se vztahuje stále ochranné pásmo zámku a parku.

Podnikatelské stavby a služby v této historické jsou dostatečné. Skoro všechny tak zvané nerušící služby produkují větší hluk, zápach než provoz rodinných domů v této historické části Průhonic. A dále to přináší větší zátěž na dopravní obslužnost v této historické obytné části obce.

Na závěr se chci podělit o osobní zkušenost. V průběhu posledních 10 let jsem byl 7krát účastníkem územního a stavebního řízení. Ke všem se vyjadřovali poradní orgány starostky Průhonic a Stavební úřad Průhonic vydal rozhodnutí. Ve všech 7 řízeních jsem se odvolal ke Stavebnímu úřadu Středočeského kraje. Středočeský kraj v 5 řízeních sám zrušil Rozhodnutí Stavebního úřadu Průhonic a ve dvou případech to učinil Okresní soud Prahy západ, který se u posledního případu podivil, že argumentace Stavebního úřadu je úplně shodná s textem investora. Projektant byť je Ing. Architekt pracuje pro zadavatele a na jeho objednávku. I jeho podání je nutno řádně posoudit. Ono nestačí mít dobrý Územní plán, ale je potřeba se jím řídit a rozhodovat odborně a nestraně.

Návrh vyhodnocení:

Definice pojmu „nerušící činnosti“ v kap. 6.2 i jeho použití v dalším textu územního plánu jsou srozumitelné a nejsou formální. Smyslem je, že i činnosti spojené pouze s bydlením a údržbou staveb a pozemků vyvolávají nezbytné negativní vlivy, které jsou v „obvyklé míře“. Přidaná nebytová funkce nesmí tuto obvyklou míru překročit. Hygienické např. hlukové limity jsou přitom vysoko nad touto obvyklou mírou a jejich dodržování vyplývá ze zákona. Nebylo by možné ani účelné věc regulovat výčtem přípustných nebo naopak nepřípustných činností, protože jejich druhovost může být velmi rozmanitá.

Pokud se jedná o samostatné stavby pro podnikání, pak platí, že na pozemku jednoho rodinného domu může být umístěna pouze jedna stavba tohoto druhu, která bude do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m. Samozřejmostí je též nepřekročení stanovených maximálních koeficientů zastavěnosti a minimálního koeficientu zeleně na stavebním pozemku. Tyto a další prvky regulace nezakládají nebezpečí narušení hodnot chráněných ochranným pásmem průhonického zámku a parku.

Další část připomínky se netýká projednávaného obsahu změny územního plánu.


doručeno dne 13.04.2018

Jako majitel pozemků na katastrálním území Průhonic mám připomínky k navrhovaným změnám č. 2B územního plánu Průhonic.

A to takové, že nesouhlasím, aby bylo i nadále určení (využití) na pozemcích č. 959/146 a 959/383 pro zemní val, který už nebude zajisté budován jelikož v roce 2017 byla vystavěna nová protihluková stěna, která supluje zemní val a na kterou jsem zdarma poskytl část pozemků. V případě že by i nadále trval zájem zemní val vystavět což vyplývá ze

srovnávacího textu plného znění územního plánu tak mohu s jistotou říci, že na takovou stavbu neposkytnu v žádném případě pozemky. Proto navrhuji, aby se změnilo využití na těchto pozemcích. Navrhuji např. využití pro rekreační plochu přírodního charakteru.

Návrh vyhodnocení:

Uvedený požadavek na zrušení plochy pro zemní val a jeho nahrazení jiným využitím se netýká obsahu projednávané změny č. 2B, daného rozhodnutím zastupitelstva obce a schváleným zadáním této změny, a je tudíž bezpředmětný. O návrhu podatele na změnu územního plánu se zrušením návrhové plochy zemního valu v dané lokalitě jednalo zastupitelstvo obce dne 25.04.2017 a pořízení této změny územního plánu neschválilo.


doručeno dne 12.04.2018

Cítíme se jako osoby dotčené, konkrétně umístěním OM u silnice Kunratická, která ovlivní kvalitu našeho bydlení.

Důvody

1. Zvýšení provozu

Dojde k většímu zatížení ulice Kunratická, protože jediný přístup je z této již velmi frekventované ulice. K této ploše OM nevedou ani chodníky, ač je prezentováno, že je pro dobro obyvatel Rozkoše. Jediná možnost je dojezd automobilem. Dále ze strany od Šeberova je omezen provoz nákladních aut, to znamená zásobování přes obec Průhonice.

2. Zvýšení hluku

Jak jsem se dozvěděla na veřejném projednání dne 9.3.2018 nebyla provedena studie zatížení hlukem.

3. Nedořešený odvod dešťových vod

Nebylo řešeno dnes aktuální téma s dešťovou vodou. Ač se na projednání mluvilo o malém obchůdku, může být zastavěná a zpevněná plocha 70 procent pozemku /1680 m²/ a opět není studie.

4. Nepotřebnost

Malá prodejna se zastavěnou plochou asi 1000 m² není ani malý krámk, ale střední supermarket. Ten není vhodný kapacitně pro potřeby obyvatel Rozkoše.

5. Navýšení počtu obyvatel

Dle mého názoru je celá změna špatná, dojde k navýšení obytných ploch. Argument, že se sníží zastavitelnost na těchto pozemcích na 20 procent a tím se nenavýší počet obyvatel je jen nepodložená spekulace.

6. Vliv na životní prostředí

Není zpracována studie vlivu na životní prostředí EIA.

7. Nepřesné informace

Upozorňuji také na to, že informace ve „Zpravodaji“ není přesná, nebylo jednáno se všemi majiteli dotčených pozemků.

Snaha o co nejrychlejší schválení je velmi nezvyklá.

Z těchto důvodů žádáme o zrušení této změny.

Návrh vyhodnocení:

Reorganizace zastavitelných ploch v rámci lokality Zm2/6 obsahuje rovněž logický přesun plochy typu OM občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední – z polohy na okraji budoucí zástavby u cyklostezky do polohy dostupné pěšky jak ze stávající zástavby Rozkoše, tak ze zástavby navrhované. Zařízení občanského vybavení tak může vhodně plnit i roli posílení sociální soudržnosti stávajících a nových obyvatel. Plocha OM je návrhem změny ÚP nejen přesunuta, ale též zmenšena z 3190 m² na 2545 m². Účelem

vymezení plochy OM v Rozkoši ale rozhodně není možnost realizace supermarketu, ale pouze lokálního, nejlépe víceúčelového zařízení občanské vybavenosti pro místní obyvatele s převažující pěší docházkou.

Na základě vyhodnocení této připomínky se v návrhu pro vydání změny ÚP pro danou plochu sníží regulativ maximální zastavěné plochy ze 40 % na 30 % a minimální koeficient zeleně se zvýší z 30 % na 40 %. Do zadání regulačního plánu „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“ se uvede pro danou plochu podmínka návrhu a realizace stavby občanského vybavení členitého půdorysného a výškového řešení, případně více staveb drobnějšího charakteru, odpovídající svým měřítkem a architekturou charakteru okolní zástavby samostatně stojících rodinných domů.

Změnou v kategorii ploch pro bydlení z BI-2 na BI-1 se snižuje maximální možná zastavěnost lokality rodinnými domy z celkové zastavěné plochy 20 684 m² na 19 217 m². Prokazatelně menší (maximální) zastavěná plocha rodinných domů znamená prokazatelně menší počet nových obyvatel, další podstatné zlepšení je v redukci zastavitelných ploch pro zařízení sportu a rekreace.

Stavební úřad Průhonice

doručeno dne 21.03.2018

Navrhuje, aby do lokalit, kde bude podmínka účasti autorizovaného architekta při zpracování architektonické části projektové dokumentace staveb (kapitola 13 územního plánu) bylo zařazeno náměstí V Holí z důvodu zajištění architektonické kvality zejména při přestavbách původních obytných a hospodářských objektů.

Návrh vyhodnocení:

Připomínka bude zpracována do úpravy návrhu změny ÚP pro vydání.



doručeno dne 16.04.2018

Připomínka k lokalitě Zm2/14:

Dovoluji si dále navrhnout, aby možnost umístování rodinných dvojdomů na plochách určených k bydlení zůstala zachována, event. aby se omezení týkalo pouze umístování skupin rodinných dvojdomů v dané lokalitě. V případě umístování těchto staveb na stávajících plochách pro bydlení musí být vždy zachována maximální povolená výměra k zastavění, minimální koeficient zeleně i další omezení stanovené územním plánem, jako je např. druh střechy, maximální výše zástavby apod., tudíž zde nehrozí nežádoucí zahušťování zástavby. Z pohledu na některé lokality v obci Průhonice (např. lokalita u Komárova postavená v 90. letech 20.st. či zcela nová lokalita Nové Průhonice) je zřejmé, že omezení využití ploch bydlení pouze na stavby rodinných domů izolovaných nezabrání výstavbě takových rodinných domů, které do prostředí středočeské vesnice, která si zachovala svůj historický ráz a v níž se nachází objekt pod ochranou UNESCO, nejsou vhodné a svým architektonickým vzhledem působí určitě mohutněji a rozpačtěji než rodinný dvojdom navržený architektem tak, aby citlivě zapadl do svého okolí.

Návrh vyhodnocení:

Územní plán ve své současné platné podobě využívá řady nástrojů, které pomáhají vytvářet žádoucí drobný charakter obytné zástavby. Navrhovaná změna tyto nástroje dále zpřesňuje a rozšiřuje. Omezení vzniku nových skupinových forem bydlení včetně dvojdomů

je právě tímto vhodným novým nástrojem, jehož využití bylo doporučeno během projednání této změny územního plánu. Pro úplnost je nutné konstatovat, že nástrojem územního plánu není a nemůže být druh (tvar) střechy, to je nástroj využitelný v regulačních plánech. Rovněž je třeba připomenout měřítko a obecný charakter územního plánu, který nemůže stanovovat veškerá pravidla pro budoucí stavební činnost. Konkrétní projekty musí být v souladu nejen s územním plánem (případně regulačním plánem), ale musí projít schvalovacím procesem, kde závazné stanovisko dávají též orgány památkové péče a jehož účastníkem je také obec Průhonice.

Připomínka k lokalitě Zm2/6:

Předmětnou změnou se upravují podmínky pro zastavění vymezené plochy v lokalitě „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“. Z navrhované změny textu územního plánu obce Průhonice v části 11.5 Zadání regulačního plánu mezi Rozkoší a golfovým hřištěm, bod I. vyplývá, že regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro stavební objekty, komunikace a další pouze „v případě potřeby“. Z uvedeného vyjádření však dále není zřejmé, jaká kritéria rozhodnou, zda je regulační plán v daném případě potřebný a kdo potřebnost bude případně posuzovat. Doporučuji uvedenou změnu důkladně posoudit z hlediska jejího dopadu a s ohledem k tomu, že územní plán neřeší řadu důležitých skutečností (viz připomínky obce Jesenice k návrhu změny č. 2B územního plánu obce Průhonice ze dne 16. ledna 2017). V případě, že by se touto změnou snižovala možnost obce a jejích obyvatel ovlivnit podmínky pro umísťování staveb v dané lokalitě, navrhuji text ponechat v původním znění, příp. vhodným způsobem upravit.

Návrh vyhodnocení:

Závazná podmínka pořízení regulačního plánu „na žádost“ pro území „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“ zůstává změnou č. 2B územního plánu nedotčena. Tento regulační plán bude po projednání schvalovat zastupitelstvo obce Průhonice. Změna v textu zadání RP znamená pouze to, že regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí, umísťování jednotlivých staveb tedy bude muset probíhat „klasickým“ postupem podle stavebního zákona. I regulační plán nenahrazující územní rozhodnutí musí být zpracován v měřítku a detailu, který vyřeší všechny podstatné územní, technické a urbanistické záležitosti.

Připomínka k lokalitě Zm2/17:

Předmětným návrhem změny územního plánu obce Průhonice se doplňuje text do části pojednávající o Vestecké spojnici týkající se vyloučení „tranzitní kamionové dopravy“. Z uvedeného vyjádření je zřejmé, že v praxi bude působit potíže, neboť nebude možné odlišit, které kamiony jsou „místní“ a které kamiony danou lokalitou projíždí. Vzhledem k tomu, že oprávněným zájmem obyvatel obce Průhonice je co nejmenší zatížení kamionovou dopravou, je nutné z navrhovaného textu změny územního plánu vypustit slovo „tranzitní“ před slovy „kamionová doprava“.

V této souvislosti upozorňuji, že původní projekt Vestecké spojky označené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje jako veřejně prospěšná stavba D054 spojující Vestec a dálnici D1 byl v r. 2013 Krajským soudem Praha zrušen a tudíž je ze seznamu veřejně prospěšných staveb Středočeského kraje vyřazen, stejně tak byla tato stavba, resp. její odpovídající část vyřazena z územního plánu obce Vestec, která nepovažuje tuto stavbu na svém území žádoucí vzhledem k přetížení negativními vlivy z provozu na Silničním okruhu kolem Prahy a Vídeňské ulici. Vestecká spojka, která propojuje několik obcí v okolí Prahy, byla ve skutečnosti naprojektována jako dálniční spojnice (přivaděč) mezi Silničním okruhem kolem Prahy a dálnicí D1. Ve své podstatě se jedná o vnitřní část tohoto silničního okruhu (idea silničního okruhu blíž Prahy přitom byla v minulosti opuštěna

rozhodnutím posunout okruh dále od hranic Prahy směrem na Říčany a dále Běchovice tak, aby byla co nejvíc vzdálena zástavbě), po níž bude projíždět tranzitní doprava jedoucí po silničním okruhu od západu, jihozápadu a jihu Čech směrem do Prahy. Z logiky věci vyplývá, že tranzitní doprava nebude pokračovat po silničním okruhu až do Říčan a poté na Prahu, když by byla dána možnost si zkrátit o několik km cestu po Vestecké spojkce. Přitom budování dalších sjezdů a nájezdů na dálnice je v příkrém rozporu s účelem této komunikace, je překážkou plynulosti provozu na dálnici a ohrožuje účastníky silničního provozu na ní. Za dostačující pro zajištění zvýšení obslužnosti obcí, jimiž má být Vestecká spojka vedena, je vybudování silnic III. tříd, které by je vhodným způsobem propojily a zároveň by neumožnily svedení tranzitní dopravy z dálniční sítě do této hustě osídlené oblasti Středočeského kraje. Navrhují proto, aby pojem i trasa Vestecké spojky byly z územního plánu obce Průhonic vypoštěny, jako se tomu stalo v případě Vestce.

Návrh vyhodnocení:

V této změně ÚP (verze pro veřejné projednání) se do podmínek pro stavbu Vestecké spojky vkládají nově podmínky dvoupruhového uspořádání (v úseku od napojení komerčně administrativní části Severozápadní rozvojové zóny Průhonic k hranicím obce u Rozkoše), omezení tonáže do 12 tun a vyloučení tranzitní kamionové dopravy. Připomínka podatelky je logická a věcně správná v tom, že by bylo jen obtížně možné rozlišovat mezi „tranzitní“ a „netranzitní“ kamionovou dopravou. Odstraněním slova „tranzitní“ tedy zůstává význam textu ve smyslu vyloučení veškeré kamionové dopravy. Tento text je však duplicitní s textem o omezení tonáže do 12 tun, neboť za kamiony jsou považovány právě nákladní soupravy s celkovou hmotností nad 12 tun. Postačí proto v textu ponechat omezení tonáže do 12 tun a vypustit slova o kamionové dopravě. Omezení tonáže by se mělo týkat úseku se stanovenou podmínkou dvoupruhového uspořádání vzhledem k tomu, že je vhodné ponechat možnost efektivního zásobování komerčně administrativní části Severozápadní rozvojové zóny Průhonic (s možností umístění plošně rozsáhlých komerčních zařízení) vozidly s tonáží nad 12 tun, avšak pouze z dálnice D1 prostřednictvím Exitu 4 a čtyřpruhového úseku komunikace.

Návrh na úplné zrušení Vestecké spojky v územním plánu Průhonic (jako se tomu stalo v případě Vestce) není možné přijmout jednak z důvodu, že není předmětem této změny územního plánu a jejího zadání a dále z důvodu, že zastupitelstvo Středočeského kraje dne 26.04.2018 vydalo 2. aktualizaci ZÚR, ve které Vesteckou spojku vrací do závazné krajské územně plánovací dokumentace. V současné době Středočeský krajský úřad dokončuje administrativní kroky směřující k nabytí účinnosti 2. aktualizace ZÚR.

5.4 úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

ÚPRAVA NA ZÁKLADĚ PŘIPOMÍNEK Z FÁZE SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

Vyhodnocení připomínek sousedních obcí:

Dne 16.2.2017 se v kanceláři starostky obce Průhonic uskutečnila konzultační schůzka se starostkou města Jesenice a starostkou MČ Praha – Šeberov. Za obec Průhonic starostka pí. Borovičková a p. Kindl prezentovali změnu č. 2 B v lokalitě u Rozkoše s argumentací, že tato změna naopak snižuje potenciální dopravní zátěž a návštěvnost zařízení občanského vybavení nadmístního významu návštěvníky ze širšího okolí. Rovněž zde byly přítomné starostky ujištěny, že plocha typu RN (rekreace na plochách přírodního charakteru) je nezastavitelná a slouží pouze pro krátkodobý odpočinek cyklistů a pěších, kteří využívají cyklostezku. Body b) a c) připomínek města Jesenice budou přiměřeně akceptovány a dokumentace bude o

tyto údaje doplněna. K bodu b) platí, že koncepce technické infrastruktury se navrhovanou změnou nemění a nároky na kapacitu sítí a zařízení jsou naopak nižší. Podrobné a aktuální podmínky řešení technické infrastruktury bude obsahovat regulační plán, jehož pořízení je pro danou lokalitu stanoveno jako podmínka pro rozhodování.

V rámci diskuze bylo konzultováno použití funkčních a prostorových regulativů ploch pro bydlení v územních plánech, zejména pokud jde o charakter zástavby v rozlišení na rodinné a bytové domy. Změna č. 2 B umožní v plochách pro bydlení vznik pouze izolovaných rodinných domů, což je též v souladu s požadavky ministerstva kultury.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- k připomínce [REDACTED] -

Podle návrhu změny č. 2 B ke společnému jednání je předmětem této změny umožnění vzniku samostatných pozemků a zařízení souvisejícího občanského vybavení v plochách pro bydlení stávajících i navrhovaných. Vychází se přitom ze znění § 4 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která upravuje podmínky vzniku pozemků pro související občanské vybavení v plochách pro bydlení. Podle dostupných výkladů ale není protizákonné, pokud územní plán tyto podmínky zpřísňuje tak jako dosavadní ÚP Průhonic, tedy že v plochách pro bydlení takového samostatné pozemky (bez funkce bydlení) umožněny nejsou. Přísnější podmínky pro využití ploch bydlení tedy nejsou v rozporu s obecně platnými předpisy.

V dosavadním návrhu změny ÚP ke společnému jednání je vazba na „vyhláskové“ podmínky uplatněna pro plochy v současně zastavěném území. Pro zastavitelné plochy je navíc navrženo, že pozemky souvisejícího občanského vybavení nepřekročí celkem 5% výměry plochy pro bydlení, event. území s podmínkou pořízení regulačního plánu nebo územní studie.

V reakci na uvedené připomínky veřejnosti pořizovatel spolu s určeným zastupitelem doporučují těmto připomínkám v zásadě vyhovět a v zastavěném území obce ponechat stávající znění územního plánu, které na každém stavebním pozemku vyžaduje převažující funkci bydlení. To znamená ponechat první odrážku v souboru podmínek č. 1 kapitoly 6.4 územního plánu ve znění:

- drobná nerušící služba může na příslušném stavebním pozemku vždy pouze doprovázet základní funkci obytnou

Tato podmínka by neplatila pouze v plochách pro bydlení, které jsou součástí rozvojových území s podmínkou pořízení regulačního plánu (RP). Zde je vhodné doplnit zadání těchto RP (které řeší území do podrobnosti jednotlivých stavebních pozemků a podmínek umísťování staveb na nich) o podmínku, že pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení a nerušících služeb nepřevyší 5% celkové výměry ploch pro bydlení.

- k připomínce ad b) [REDACTED] -

Hranice mezi plochou veřejného prostranství (ulice Újezdské) a plochou pro bydlení je v návrhu změny ÚP vedena v místě stávajícího oplocení. Připomínka je tedy bezpředmětná, případně směřuje do podrobnosti řešení nepříslušející územnímu plánu.

- k připomínce ad c) [REDACTED] -

Předpokladem bylo, že všechny stavby občanského vybavení komerčního a nekomerčního charakteru jsou veřejně přístupné, jinak by se nejednalo o občanské vybavení. Pro zamezení pochybností ve výkladu je vhodné slova o veřejné přístupnosti vypustit.

ÚPRAVA NA ZÁKLADĚ PŘIPOMÍNEK A NÁMITEK Z FÁZE VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ
VYPLÝVÁ Z JEJICH VYHODNOCENÍ A JE POPSÁNA V KAPITOLÁCH 5.2 A 5.3.

6 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU

6.1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 2 B územního plánu Průhonic je v souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 (schválena Vládou ČR dne 20.7.2009) a s její Aktualizací č. 1 (schválena Vládou ČR dne 15.4.2015). Řešené území je zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované mimo jiné silnou koncentrací obyvatelstva. Řešeného území změny ÚP se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací je pro územní plán Průhonic dokumentace Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. O vydání této dokumentace rozhodlo Zastupitelstvo kraje dne 19. prosince 2011. Vydání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 4. 1. 2012. Řešené území změny ÚP nezasahuje do zájmových lokalit a koridorů ZÚR Středočeského kraje. V obecné rovině je návrh změny s dokumentací ZÚR Středočeského kraje v souladu. ZÚR Středočeského kraje v současné době platí v právním stavu po vydání jejich 1. aktualizace. Předmětem 1. Akt ZÚR SK je řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. 1. Akt ZÚR SK byla pořízována na návrh oprávněného investora - Ředitelství silnic a dálnic ČR - v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona. O vydání 1. Akt ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015.

O pořízení 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen 2. Akt ZÚR SK) rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 054-12/2014/ZK ze dne 23.6.2014 a 27.6.2014.

Předmětem 2. Akt ZÚR SK bylo řešení soudy zrušených záměrů veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona.

Jedná se o následující záměry:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně,
- doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8.

Území obce Průhonic se týká tzv. Vestecká spojka. ÚP Průhonic je v tomto bodě se ZÚR Středočeského kraje v souladu, neboť koridor pro umístění této stavby je již v územním plánu Průhonic obsažen.

Souvislost s prioritami PÚR a ZÚR má z řešených lokalit této změny pouze lokalita Zm2/6, která řeší účelnější prostorovou organizaci zastavitelných ploch, redukuje zejména

rozsah návrhových ploch pro tělovýchovná a sportovní zařízení a vymezuje nové plochy rekreace na plochách přírodního charakteru, které se stanou součástí nezastavěného území. Tím tato změna aktivně naplňuje priority týkající se ochrany a podpory nezastavěného území.

6.2 s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Tato změna územního plánu obsahuje 7 dílčích lokalit (předmětů změny), přičemž 3 z nich (Zm2/11, Zm2/13 a Zm2/14) se týkají pravidel uplatňovaných na celém území obce Průhonic.

Navrhovanými změnami se nemění základní urbanistická koncepce rozvoje území obce. Podporuje se orientace na kvalitní bydlení jako základní složku využití území obce, zlepšování kvality životního prostředí v jeho sídelním i přírodním rámci a jsou řešeny některé lokální potřeby ve vhodnějším využití nebo stabilizaci využití jednotlivých pozemků. Odůvodnění souladu změny č. 2 B ÚP Průhonic s obecnými cíli a úkoly územního plánování vzhledem k malému územnímu rozsahu lokalit změny a jejich vzájemné neprovázanosti není účelné provádět dle jednotlivých obecných ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona. Samostatné odůvodnění jednotlivých dílčích změn, případně ověření jejich souladu s obecnými cíli a úkoly územního plánování, je provedeno v kapitole 10 textové části.

6.3 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 2 B územního plánu Průhonic, pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jejího pořizování, je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů - vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována oprávněnou osobou.

6.4 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 2 B územního plánu Průhonic je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Nezasahuje do funkce územního systému ekologické stability (ÚSES) ani do záplavových území.

Lokality leží mimo ochranná pásma významných staveb dopravní a technické infrastruktury.

Všechny lokality zasahují do ochranného pásma Průhonického parku a zámku, avšak vzhledem k navrhovanému charakteru změn a podmínkám prostorového uspořádání se nepředpokládá žádný negativní vliv na předmět ochrany, tj. Průhonický park a zámek.

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÁ VE FÁZI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

Souhlasná stanoviska zaslaly tyto orgány: Krajský úřad (koordinované stanovisko), Hasičský záchranný sbor, Krajská hygienická stanice, Krajská veterinární správa, Ministerstvo obrany, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo životního prostředí, Státní energetická inspekce a MěÚ Černošice – památková péče.

Stanoviska s podmínkami nebo stanoviska nesouhlasná uplatnily tyto dotčené orgány:

- Ministerstvo kultury –
 - a) *zásadně nesouhlasí se změnou v lokalitě u Rozkoše a požaduje ponechat zde stav dle dosud platného ÚP. Navrhovaná změna by umožnila rozšíření plochy stavebních pozemků na úkor plochy OS-1 (tělovýchovná a sportovní zařízení), u které není předpoklad intenzivního zastavění pozemků jako u ploch BI-2.*
 - b) *Dále MK ve změně týkající se vymezení staveb pro zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem požaduje nevylučovat plošné vymezení území v centrální části obce pro veškeré stavby, pro ostatní území obce souhlasí s rozšířením této podmínky pro stavby občanského vybavení komerčního i nekomerčního charakteru, jak je navrhováno.*
- MěÚ Černošice, odbor životního prostředí –
 - a) *z hlediska ochrany lesa nesouhlasí s řešením lokality u Rozkoše, neboť podle tohoto návrhu jsou ze stávajících pozemků navrhovanou obslužnou komunikací oddělovány pozemky příliš malé na to, aby na nich bylo možné umístit rodinný dům ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje lesa.*
 - b) *Z hlediska ochrany přírody je připomínáno, že navrhovaný typ plochy RN – rekreace na plochách přírodního charakteru – spadá sice do nezastavitelného území, v textové části ale chybí regulativy pro tuto plochu.*

Ostatní obeslané dotčené orgány stanovisko neuplatnily.

Vypořádání stanovisek dotčených orgánů:

- Ministerstvo kultury –
 - a) Dne 14.2.2017 se uskutečnila konzultační schůzka na MK (za obec Průhonice: Borovičková, Kindl). Cílem bylo dohodnout změnu stanoviska s hlavní argumentací, že plocha pro sport a rekreaci OS-1 dle dosud platného ÚP umožňuje až 40% zastavitelnost, koeficient zeleně není stanoven, výška až 12m. Toto jsou hodnoty (včetně předpokladu staveb velkých halových objektů) výrazně nepříznivější, než hodnoty stanovené v plochách pro bydlení. Navíc nově (do další fáze návrhu pro veřejné projednání) navrhuje změnu z kategorie BI-2 se zastavitelností (25+3)% do kategorie BI-1 se zastavitelností (20+4)%, což je v souladu s podmínkami dle zadání této změny, pokud dochází k navyšování rozsahu ploch pro bydlení. Zástupkyně MK a Národního památkového ústavu se změnou souhlasí za předpokladu navrhovaného snížení procenta zastavitelnosti v plochách pro bydlení. Dohoda je potvrzena podpisem protokolu z jednání, jehož návrh byl na MK zaslán. Protokol je uložen ve spisu k pořizování změny č. 2 B.
 - b) Tento požadavek MK lze akceptovat, ve vymezené oblasti centra obce bude podmínka vztažena na stavby pro občanské vybavení a také na stavby pro bydlení. Podmínka se nebude jako doposud vztahovat na všechny stavby (např. stavby technické a dopravní infrastruktury, pro které nemá smysl).
- MěÚ Černošice, odbor životního prostředí –

- a) Nesouhlasné stanovisko vyplývá z obavy, že při vymezování obytných ploch a komunikací zůstane stávající parcelace zemědělských pozemků, což se jistě nestane a připravuje se parcelace nová, která bude vycházet z dohody vlastníků a bude zapracována do povinného regulačního plánu. Nesouhlas je již vyřešen dohodou o tom, že v daném místě v ochranném pásmu lesa nebude v ÚP zobrazena navrhovaná obslužná komunikace a dále že se do ÚP stanoví obecná podmínka, že ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa bude možné umísťovat pouze stavby oplocení a technické a dopravní infrastruktury.
- b) Plocha typu RN – rekreace na plochách přírodního charakteru – bude doplněna do textu s příslušnými podmínkami využití. Bude přípustný pouze drobný mobiliář typu vybavení dětských hřišť a celá plocha bude veřejně přístupná.

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÁ VE FÁZI VEŘ. PROJEDNÁNÍ

Souhlasná stanoviska zaslaly tyto orgány: Krajský úřad (koordinované stanovisko), Krajská veterinární správa, Ministerstvo obrany, Ministerstvo průmyslu a obchodu a Ministerstvo kultury.

Požizovatel neobdržel žádná stanoviska s podmínkami nebo stanoviska nesouhlasná.

7 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Na základě stanoviska krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 120617/2013/KUSK zn. OŽP/Tuč ze dne 30. 8. 2013, uplatněného k návrhu zadání této změny, není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů této změny na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ve stanovisku krajského úřadu č.j. 122140/2013/KUSK zn. OŽP/Mer ze dne 15. 8. 2013 je uvedeno, že lze vyloučit významný vliv této změny na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (území NATURA 2000).

Z uvedeného vyplývá, že ve smyslu ustanovení § 47 odst. 3 a § 48 odst. 1 zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon), v platném znění, nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

8 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 SZ (STANOVISKO SEA)

Na základě stanoviska krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 120617/2013/KUSK zn. OŽP/Tuč ze dne 30. 8. 2013, uplatněného k návrhu zadání této změny, není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů této změny na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ve stanovisku krajského úřadu č.j. 122140/2013/KUSK zn. OŽP/Mer ze dne 15. 8. 2013 je uvedeno, že lze vyloučit významný vliv této změny na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (území NATURA 2000).

Dokumentace vyhodnocení vlivů proto nebyla zpracována a stanovisko k ní je bezpředmětné.

9 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Z předchozí kapitoly vyplývá, že toto sdělení je v rámci změny č. 2 B ÚP Průhonic bezpředmětné.

10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Návrh změny č. 2 B ÚP Průhonic byl na základě požadavků zadání zpracován invariantně.

Zdůvodnění jednotlivých lokalit a předmětů změny č. 2 B ÚP Průhonic:

Lokalita Zm2/6 (k.ú. Hole u Průhonic):

V souladu se schváleným zadáním tato dílčí změna řeší reorganizaci návrhových ploch v lokalitě „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“. Způsob nového členění a využití území odpovídá následujícím zásadám:

1. není navyšována zastavitelnost předmětného území pro bydlení oproti platnému stavu ÚP; případné zvětšení rozsahu ploch pro bydlení může být navrženo pouze při současném návrhu nižšího koeficientu zastavitelnosti (dnes pro BI-2 platí 25%) tak, aby orientační počet rodinných domů i budoucích obyvatel zůstal zachován;
2. změny v rozmístění ploch pro bydlení a dalších zastavitelných ploch pro občanské vybavení respektují zásadu zachování poměru ploch zastavitelných (pro bydlení a obč. vybavení) a nezastavěných v souladu s dosud platným územním plánem tak, aby žádný vlastník nebyl těmito změnami v otázce míry zastavitelnosti svých pozemků a míry jejich využitelnosti pro bydlení (v porovnání s dosud platným stavem ÚP) poškozen ani zvýhodněn oproti jiným vlastníkům;
3. řešení reaguje na zjištěný zájem vlastníků o dřívější nebo pozdější realizaci zástavby tak, aby umožňovalo etapovou (postupnou) realizaci této zástavby;
4. rozsah ploch v současně platném ÚP pro sportovní vybavenost se jeví jako nadbytečný a bude redukován ve prospěch návrhu ploch pro jiné druhy občanského vybavení a zejména pro funkci rekreace na plochách přírodního charakteru typu RN, která je součástí nezastavěného území;
5. umístění ploch pro občanské vybavení (sport, obchod, služby) je navrženo tak, aby zařízení s potenciálně vyšší návštěvností nepůsobilo rušivě pro klidovou obytnou část, umístění těchto zařízení je vhodné při silnici do Rozkoše a mezi stávající a navrhovanou obytnou zástavbou tak, aby zařízení byla vhodně dostupná jak pro stávající, tak budoucí obyvatele a umožňovala jejich vhodný kontakt;

6. jsou navrženy dostatečné plochy veřejných prostranství, minimálně v rozsahu dle vyhl. 501/2006 Sb. (pro každé 2ha obytné plochy 1000 m² veřejného prostranství), tyto plochy budou umístěny v návaznosti na plochy obytné a na plochy občanského vybavení, kde lze předpokládat větší společenský kontakt;
7. je respektována trasa stávající cyklostezky, která nebude sloužit současně pro obsluhu stavebních pozemků, naopak je navrženo řešení s minimálním počtem křížení cyklostezky s obslužnou dopravou.

V souvislosti s touto dílčí změnou ÚP a v souladu se schváleným zadáním je nepodstatným způsobem změněno též zadání Regulačního plánu „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“, a sice ve volnější specifikaci občanského vybavení, ve stanovení, že regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí, a při dílčí změně vymezení řešeného území (viz Výkres základního členění území).

V souvislosti s touto lokalitou zpracovatel vypracoval v letech 2015 – 2016 celkem 7 pracovních návrhů (postupných variant) konkrétního řešení, které pracovníě projednal se zástupci obce a s vlastníky dotčených pozemků, resp. jejich zástupci. Během této doby proběhly již i některé související změny vlastnických vztahů. Předkládaný návrh je výsledkem dosažených dohod. V zájmu jejich dosažení bylo nutné celkově nepodstatným způsobem zvýšit rozsah ploch pro bydlení, došlo však k výraznému snížení rozsahu ploch pro tělovýchovná a sportovní zařízení a na okraji řešené lokality ke vzniku nových ploch pro rekreaci na plochách přírodního charakteru, které patří do nezastavěného území. Tím došlo k celkové redukci zastavitelných ploch a podpoře (rozšíření) území nezastavěného. Významný je rovněž nárůst výměry ploch pro veřejná prostranství a sídelní zeleň v rámci zastavitelných ploch. Znamená to mimo jiné, že tato nejvýznamnější součást změny č. 2 B územního plánu Průhonic aktivním způsobem naplňuje priority Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, spočívající v ochraně nezastavěného území.

Balance výměr jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití v rámci zastavitelné plochy lokality Zm2/6:

	Dosavadní stav ÚP (výměra m ²)	Navrhované řešení změnou č. 2 B (výměra m ²)
Plochy bydlení	82 737	96 087
Komerční zařízení malá a střední	3 190	2 545
Tělovýchovná a sportovní zařízení	38 611	10 079
Veřejná prostranství a sídelní zeleň	26 650	34 100
ZASTAVITELNÁ PLOCHA CELKEM	151 188	142 811

Lokalita Zm2/11 (celé území obce, tj. k.ú. Průhonice, k.ú. Hole u Průhonic):

Upřesnění podmínek pro umísťování nebytových funkcí v plochách pro bydlení typu BI (v textové části).

Dosavadní znění ÚP Průhonic obsahuje podmínku, že v plochách pro bydlení (typu BI) musí drobná nerušící služba na každém stavebním pozemku vždy pouze doprovázet základní funkci obytnou. Tuto podmínku je možné a vhodné zachovat v území již zastavěném a v zastavitelných plochách bez dalšího řešení v podrobnější územně plánovací dokumentaci (pomocí regulačního plánu). Upřesnění podmínek pro umísťování souvisejícího občanského vybavení a nerušících služeb v plochách a na pozemcích s hlavní funkcí bydlení vychází jak z původního znění, tak ze zásad uvedených v ustanovení § 4 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění účinném od 1.1.2013, tj. za

předpokladu nesnižování kvality prostředí a pohody bydlení, slučitelnosti s bydlením a určením k využití zejména pro blízké obyvatele.

Stejné principy a zásady jsou uplatněny i pro rozvojové plochy s podmínkou pořízení a vydání regulačního plánu, s výjimkou toho, že s ohledem na pozdější podrobné řešení v rámci regulačního plánu je možné i v plochách pro bydlení připustit samostatné stavební pozemky bez obytné funkce, tedy pouze pro související občanské vybavení a nerušící služby. Teprve později pořizovaný a vydávaný regulační plán, zpracováváný podle aktuálních podmínek a záměrů, vymezí stavební pozemky určené např. pro mateřskou školu, drobný obchod nebo občerstvení apod. V těchto případech územní plán stanovuje, že plocha takto regulačním plánem určených stavebních pozemků nepřekročí celkem 5% výměry ploch určených v regulačním plánu pro bydlení. To je odůvodněno odhadem reálné maximální potřeby takto využitelných pozemků s nutností zachování základní a dominantní funkce bydlení.

Lokalita Zm2/12 (k.ú. Hole u Průhonic):

Rozšíření pozemku veřejného prostranství – místní komunikace Újezdské ulice o části pozemků přiléhajících k ul. Újezdské, tj. parc. č. 110/2 a parc. č. 110/1 v k.ú. Hole u Průhonic (posun hranice veřejného prostranství a plochy pro bydlení o cca 2,5 m) a současně zvýšení koeficientu zastavění pro uvedené pozemky tak, aby přípustná výměra staveb pro bydlení na těchto pozemcích zůstala zachována. Důvodem pro tuto změnu je potřeba dostatečného vymezení šíře veřejného prostranství – ulice Újezdské – pro možnost realizace stavebních úprav v zájmu zvýšení bezpečnosti motorové a pěší dopravy a pro možnost uložení sítí technické infrastruktury. Toto řešení je dohodnuto s vlastníky příslušných pozemků s tím, že pozemky budou oploceny a užívány pro bydlení v částech, které patří do redukované plochy pro bydlení, za předpokladu, že územním plánem bude přiměřeně zvýšena zastavitelnost zmenšené části pozemků v ploše pro bydlení tak, aby maximální zastavěná plocha hlavní stavbou rodinného domu zůstala zachována. Výpočtem z výměr pozemků a jejich částí bylo odvozeno, že zastavitelnost hlavní stavbou je třeba zvýšit z 20% na 22%. Tato zastavitelnost se zvyšuje pouze pro uvedené dva pozemky, pro které se vymezuje specifická plocha pro bydlení s označením BI-1b.

Lokalita Zm2/13 (celé území obce, tj. k.ú. Průhonice, k.ú. Hole u Průhonic):

Změna ve vymezení staveb, pro které architektonickou část projektové dokumentace může zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Namísto plošného vymezení území v centrální části obce je vymezení popsáno slovně a zahrnuje stavby a změny dokončených staveb občanského vybavení komerčního i nekomerčního charakteru na celém území obce. Toto pojetí uvedené podmínky vychází z metodického sdělení ministerstva pro místní rozvoj a lépe vyhovuje i potřebám obce. Na základě požadavku ministerstva kultury v rámci projednání návrhu ke společnému jednání byly do okruhu příslušných staveb s povinností zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem zahrnuty též stavby pro bydlení a jejich rekonstrukce, které navazují na urbanisticky významná veřejná prostranství v centru obce a tato prostranství dotvářejí svým architektonickým vzhledem. Vymezení rozsahu stavebních pozemků pro tyto stavby je provedeno slovně – kolem Květnového náměstí a přilehlých úseků ulic a kolem náměstí V Holi.

Lokalita Zm2/14 (celé území obce, tj. k.ú. Průhonice, k.ú. Hole u Průhonic):

Omezení vzniku dvojdomů, řadových a jiných skupinových forem rodinných domů a nových bytových domů je odůvodněno potřebou drobnějšího charakteru zástavby, zejména v rozvojových lokalitách na okraji stávající zástavby, v kontaktu s přírodním zázemím obce. Je vhodné zamezit koncentrované zástavbě a zástavbě plošně rozsáhlými objekty též s ohledem na stanovisko ministerstva kultury uplatněné k návrhu pro společného jednání

ze dne 9.1.2017 pod č.j. MK 1735/2017 OPP, ve kterém tento dotčený orgán státní památkové péče v souladu s podmínkami ochranného pásma zámku a parku Průhonice požaduje zajistit v nejbližším okolí parku příznivé poměry, zachovat maximálně přírodní prostředí celého okolí parku a jeho styk se zástavou obce Průhonice přesně vymežit. Dohoda s tímto dotčeným orgánem spočívá mimo jiné v naplnění požadavku na náhradu typu obytných ploch v lokalitě Zm2/6 z BI-2 na BI-1, tedy snížení max. zastavitelnosti z (25+3)% na (20+4)%. V této souvislosti je i změna směřující k uplatňování drobnějšího a rozptýlenějšího charakteru zástavby s vyloučením „kobercových“ forem (realizovaných často v suburbánním zázemí Prahy) naplněním požadavků na ochranu okolí Průhonického zámku a parku.

Lokalita Zm2/15 (k.ú. Průhonice):

Změna využití pozemku parc. č. 959/384 k.ú. Průhonice o výměře 101 m² z veřejných prostranství přiřazením k související ploše bydlení BI-4 (součást obytné zahrady rodinného domu), úprava vymezení souvisejících veřejných prostranství dle pořízené územní studie Michovka – jih. Tato změna je odůvodněna legitimními zájmy vlastníka předmětného pozemku a odpovídá jeho současnému využití. Podkladem pro tuto změnu je též pořízená územní studie pro navazující rozvojové obytné území Michovka – jih, kdy zástavba v této lokalitě je podmíněna navrženou přeparcelací s vymezením dostatečných veřejných prostranství pro umístění obslužných komunikací na pozemcích, které jsou součástí rozvojového území. Tato změna ÚP proto upravuje a z uvedené územní studie též přebírá vymezení veřejných prostranství pro umístění obslužných komunikací.

Lokalita Zm2/16 (k.ú. Průhonice):

Doplnění podmínky využitelnosti pro plochy „U dálnice východ“ a „U dálnice západ“ týkající se nepřekročení kapacity okružní křižovatky „U Lidlu“ bylo doplněno v souvislosti s pořízením územní studie „U hasičské zbrojnice“ v roce 2017. Chystaná komerční zástavba v lokalitě této ÚS bude dopravně napojena do čtvrtého (dosud slepého) ramene okružní křižovatky „U Lidlu“. Obslužná komunikace bude realizována tak, aby umožňovala budoucí prodloužení a využití pro obsluhu ploch „U dálnice východ“ a „U dálnice západ“. Podle již platné podmínky je tato komunikace jediným možným způsobem dopravní obsluhy navazujících rozvojových komerčních ploch, neboť propojení do ulice Školní by znamenalo nepřijatelné zvýšení dopravní zátěže v této ulici. Vzhledem k tomu, že již v současnosti investorem připravované využití ploch „U hasičské zbrojnice“ bude znamenat zvýšení dopravního zatížení na uvedené okružní křižovatce (byť ještě přijatelné), je třeba zajistit, aby budoucí využití dále navazujícího území neznamenal kritické vyčerpání kapacity tohoto dopravního uzlu. Využití ploch „U dálnice východ“ a „U dálnice západ“ musí být tedy přizpůsobeno kapacitním limitům, které okružní křižovatka má v současném uspořádání, případně po úpravách, které by mohly její kapacitu v souvislosti s využitím navazujícího území zvýšit.

Lokalita Zm2/17 (k.ú. Hole u Průhonic):

Doplnění informačního textu k Vestecké spojnici o omezení tonáže do 12 t, vyloučení tranzitní kamionové dopravy a dvoupruhovém uspořádání vyplývá z přípravné dokumentace investora projednané s obcí Průhonice v průběhu roku 2017.

11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Tato změna územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy a nemá vliv na účelnost využití zastavěného území. Z toho důvodu jsou uvedené vyhodnocení bezpředmětná.

Změna v lokalitě Zm2/6 naopak rozsah zastavitelných ploch snižuje o cca 0,84 ha.

12 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Z hlediska širších vztahů v území navrhovaná změna nevyvolává potřebu změn územních plánů okolních obcí v rámci koordinace územních plánů. Navrhovanou změnou se nemění, naopak potvrzuje platná koncepce územního rozvoje obce Průhonice, orientovaná zejména na rozvoj obytné funkce s odpovídající veřejnou infrastrukturou.

Politikou územního rozvoje ČR 2008 (schválena Vládou ČR 20. 7. 2009) je řešené území zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované mimo jiné silnou koncentrací obyvatelstva. Řešeného území změny ÚP se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast.

Priority územního plánování z hlediska krajské územně plánovací dokumentace obsahují Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Řešené území změny ÚP nezasahuje do zájmových lokalit a koridorů ZÚR Středočeského kraje. V obecné rovině je návrh změny s dokumentací ZÚR Středočeského kraje v souladu.

Návrh změny ÚP rovněž splňuje obecné požadavky vyplývající z dokumentu Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje aktualizovaného v roce 2009.

13 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Všechny požadavky pro zpracování návrhu změny, obsažené ve schváleném zadání, jsou ve změně č. 2 B ÚP Průhonic splněny. Zadání neobsahovalo požadavek na zpracování variant řešení. Zadání obsahuje požadavky na provedení konkrétních změn, které jsou v dokumentaci odpovídajícím způsobem včetně odůvodnění zapracovány.

14 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 2 B územního plánu Průhonic neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

15 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č. 2 B ÚP Průhonic nevyvolává nároky na nové zábory zemědělského půdního fondu.

Změnou č. 2 B ÚP Průhonic nedochází v žádném případě k záborům pozemků určených k plnění funkce lesa.

POUČENÍ

Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Obecním úřadu v Průhonicích a na stavebním úřadu v Průhonicích. Dokumentace bude rovněž zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup - www.pruhonice-obec.cz.

ÚČINNOST

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
PhDr. Hana Borovičková
starostka obce

.....
Bohumil Řehák
místostarosta obce

Toto opatření obecné povahy musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.