

ÚZEMNÍ PLÁN PĚTIHOSTY – Změna č. 1

2.1. TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního
plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Pětihosty

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední
osoby pořizovatele:

Vladimír Vávra
starosta obce

Otisk úředního razítka:

10/2023

ZMĚNA č. 1 ÚP PĚTIHOSTY

2.1. ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

1. ÚVOD	4
1.1 POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
1.2 SEZNAM ÚPRAV ÚP VE ZMĚNĚ č. 1	7
2. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (PÚR ČR) A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ KRAJE (ZÚR SK)	8
2.1 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PÚR ČR	8
2.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE	12
2.3 ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚAP ORP ŘÍČANY A PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ	16
2.3.1 Vyhodnocení řešení Změnou č. 1 ÚP:	17
3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	19
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	19
5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	20
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	28
7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50, ODS. 5 SZ	28
8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO DLE § 50, ODS. 5 SZ ZOHLEDNĚNO	28
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	28
9.1 ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ	28
9.2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ	28
9.2.1 Vývoj území	28
9.2.2 Základní koncepce území	30
9.2.3 Urbanistická koncepce a přehled změn v území	31
9.3 KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	34
9.3.1 Dopravní infrastruktura	34
9.3.2 Technická infrastruktura	35
9.3.3 Občanské vybavení a veřejná infrastruktura	36
9.3.4 Koncepce uspořádání krajiny	37
9.3.5 Územní systém ekologické stability	38
9.3.6 Dopravní infrastruktura v krajině, prostupnost krajiny	38
9.3.7 Rekreace	38
9.4 OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ	38
10. VYHODNOCENÍ ÚČELOVÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH	40
10.1 VÝVOJ OBYVATELSTVA	40
10.2 VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBA DALŠÍCH ROZVOJOVÝCH PLOCH	40

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	41
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY	41
12.1 VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY	41
12.2 VYHODNOCENÍ NEJVHODNĚJŠÍCH VARIANT ŘEŠENÍ S PODMÍNKAMI K JEJICH ÚPRAVĚ	42
12.3 VYHODNOCENÍ V SOULADU S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚP V PŘÍPADĚ POSTUPU DLE § 51 ODS. 3 SZ	43
12.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚP V PŘÍPADĚ POSTUPU DLE § 53 ODS. 3. SZ	43
12.5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚP V PŘÍPADĚ POSTUPU DLE § 54 ODS. 3 SZ	43
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	43
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	43
14.1 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL).....	43
14.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF).....	43
14.3 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP.....	44
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	50
16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	56

OBSAH ODŮVODNĚNÍ

2.1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ Změny č. 1 ÚP Pětihosty	
2.2. SROVNÁVACÍ TEXT ÚP a Změny č. 1 ÚP Pětihosty	
2.3. Koordinační výkres	1 : 5 000
2.4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

PŘÍLOHY:

- Příloha č. 1 (2.P.1) – Schéma ÚSES
Příloha č. 2 (2.P.2) – Srovnání rozvojových ploch (ÚP 2017 a ZM 1)

1. ÚVOD

1. ZADAVATEL : **Obec Pětihosty**
Pětihosty 41, 251 67 Pyšely

Kraj : Středočeský (NUTS 3 – CZ 020)

Okres : Praha východ (NUTS 4 – CZ 0209)

Obec s rozšířenou působností : Říčany (ORP 2122)

Pověřená obec : Říčany (21223)

Obec Pětihosty : NUTS 5 – CZ 0209 529656

Správní území celkem : katastrální území Pětihosty 384 ha

Části obce : 1 - Pětihosty

2. POŘIZOVATEL : **Obec Pětihosty**
Pětihosty 41, 251 67, Pyšely
Oprávněná osoba: Zdeňka Klenorová

3. ZPRACOVATEL : **Allcons C.H.S. s.r.o.**
projekční a inženýrská společnost
U Bulhara 1611/3, 110 00 Praha 1

vedoucí projektant a urbanistická koncepce	:	ing. arch. Jaroslav Sixta
koncepce krajiny, ÚSES	:	ing. Milena Morávková
doprava	:	ing. Jan Špilar
kanalizace a voda	:	ing. Jaroslava Víznerová
el. energie, spoje	:	ing. Petr Vencel
zemní plyn	:	ing. Ladislav Laštovka
grafika a technické zpracování	:	ing. Dagmar Svobodová

zakázkové číslo: PR-2021-073-CHS-00

4. PRÁVNÍ PŘEDPISY PRO ÚP PLATNÉ V DOBĚ ZPRACOVÁNÍ ÚP:

Právní předpisy upravující oblast územního plánování v prosinci 2022:

- zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a po změně 403/2020 Sb.
- vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti v platném znění po změně vyhláškou č. 13/2018 Sb.
- vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění po změně vyhláškou č. 360/2021 Sb.

5. PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

- Územní plán obce Pětihosty 2004 a 2017
- Doplnující průzkumy a rozbor – stav území obce v r. 2022
- Obsah změny územního plánu 12/2022
- Politika územního rozvoje ČR a její aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a 4 ve znění závazném od 1. 9. 2021
- Rozbor udržitelného rozvoje území Středočeského kraje
- Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje po aktualizaci č. 1, 2, 3, 7 a 6 s účinností od 3. 11. 2022
- Aktualizované územně analytické podklady (ÚAP) ORP Říčany 2020
- Katastrální mapy území platné k 31. 8. 2022
- Podklady od správců sítí, komunikací, vodních toků a nádrží
- Dokumentace a územní rozhodnutí o umístění sítí a staveb
- Výsledky sčítání lidu, domů a bytů – SLDB 2001, 2011 a 2021 (ČSÚ)
- Veřejný registr půdy LPIS (MZe) – eroze
- Projekce obyvatelstva v krajích a oblastech ČR do r. 2065 (ČSÚ) pro Středočeský kraj
- Územní studie krajiny SO ORP Říčany

1.1 POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Pětihosty rozhodlo dne 16. 12. 2022 o pořízení změny č. 1 územního plánu a jejím obsahu podle ust. § 55a odst. (2) stavebního zákona opatřeném stanoviskem krajského úřadu z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny a z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí. Vydanými dne 31. 10. 2023 pod č.j. 125384/2022/KUSK. Ve stanoviscích dotčených orgánů byl vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblasti a dále zde byla uvedena informace, že pro změnu č. 1 územního plánu Pětihosty se nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA). Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl zvolen pan Vladimír Vávra, starosta obce. Změna č. 1 územního plánu Pětihosty byla ve smyslu § 55a a § 55b stavebního zákona pořizována zkráceným postupem.

Na základě schváleného obsahu změny byl zpracován návrh změny č. 1 územního plánu Pětihosty k veřejnému projednání. Místo a dobu konání veřejného projednání o návrhu této územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona oznámil pořizovatel dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům, a to dopisem ze dne 10. 2. 2023. Obsahem oznámení dále byla současně i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění, a to do sedmi dnů ode dne konání veřejného projednání. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh změny, včetně odůvodnění bude vystaven na obci a na internetové adrese pořizovatele: www.petihosty.cz. Zároveň pořizovatel naplnil ustanovení § 55b odst. 1 stavebního zákona, když doručil návrh změny veřejnou vyhláškou ze dne 10. 2. 2023. Rovněž toto oznámení obsahovalo informaci o vystavení dokumentace, termínu veřejného projednání a dále poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu změny písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, ve které může uplatňovat v termínu do sedmi dnů ode dne konání veřejného projednání, tj. do 22. 3. 2023 své písemné námitky a připomínky.

V rámci oznámení o společném jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce: Ministerstvo zemědělství ČR Praha; Ministerstvo ŽP ČR Praha; Ministerstvo obrany ČR Praha; Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Praha; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského; Ministerstvo dopravy ČR Praha; Ministerstvo zdravotnictví ČR Praha; Ministerstvo vnitra ČR; Státní úřad pro jadernou bezpečnost; Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro území Hlavního města Prahy a Středočeský kraj; Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko a Odbor územního plánování a stavebního řádu; Krajská hygienická stanice Středočeského kraje; Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje; Krajská veterinární správa Středočeského kraje; Policie ČR, Správa

středočeského kraje; Státní pozemkový úřad; Městský úřad Říčany - Odbor životního prostředí , Odbor územního plánování a regionálního rozvoje – z hlediska zákona o státní památkové péči, Odbor správních agend a dopravy, oddělení dopravy; Město Pyšely, Obec Čtyřkoly a Obec Senohraby. Dále byli obesláni oprávnění investoři: ČEPS, a.s.; ČEZ distribuce, a.s.; GasNet, s.r.o.; NET4GAS, s.r.o.; Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, Povodí Vltavy, s.p. a T-Mobile Czech republic, a.s.

Veřejné projednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Pětihosty se konalo dne 15. 3. 2023. O průběhu veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona pořízen písemný záznam, který je součástí dokladové části o průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání je provedeno v kapitole 5. tohoto odůvodnění. Ve stanoviscích nebyly uvedeny žádné požadavky, které by měly vliv na vlastní způsob řešení změny a nebyl tak řešen žádný rozpor. Žádná ze sousedních obcí k projednávané změně ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 stavebního zákona nevyjádřila a neuplatnila písemné připomínky. Ze strany veřejnosti byly v rámci ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 3 doručeny písemné námitky, ke kterým by bylo nutné ve smyslu ust. 53 odst. 1 vypracovat jejich vyhodnocení, které bylo následně doručeno dotčeným orgánům a krajskému řádu společně s výzvou k uplatnění jejich stanovisek. Souhlasná stanoviska uplatněná ze strany dotčených orgánů jsou založena v dokladové části spisu o pořizování změny. Vypořádání uplatněných námitek je pak součástí kapitoly 15. textové části odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP Pětihosty.

Po ukončení projednávání konaného podle § 55b odst. 2 za použití § 52 stavebního zákona pak pořizovatel, za použití § 55b odst. 4 stavebního zákona, požádal nadřízený orgán územního plánování o vydání stanoviska k návrhu změny č. 1 územního plánu Pětihosty. Toto stanovisko vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu dne 21. 6. 2022 pod č.j. 082411/2023/KUSK, citujeme: „Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Pětihosty, zkrácený postup. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen krajský úřad) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), obdržel žádost o posouzení návrhu změny č. 1 územního plánu Pětihosty (dále jen návrh změny územního plánu), podle § 55b odst. 4 (zkrácený postup) stavebního zákona, kterou dne 16. 6. 2023 podal Obecní úřad Pětihosty (dále jen pořizovatel). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. arch. Jaroslav Sixta, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 876, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu změny územního plánu:

- Opatřit záznamem o účinnosti změny územního plánu všechna paré změny územního plánu a 1 paré včetně dokladů o jejím pořízení uložit u obce, pro kterou byla pořízena a dále pak jednotlivě poskytnout změnu územního plánu příslušnému stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu, jemuž se uvedená dokumentace poskytuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu ve smyslu ustanovení § 165 odst. 1 stavebního zákona.
- Zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup údaje o vydané územně plánovací dokumentaci a místech, kde je možné do této ÚPD a do její dokladové dokumentace nahlížet, toto oznámit dotčeným orgánům neuvedeným v odstavci 1 § 165 stavebního zákona jednotlivě.
- Pro účely vyhodnocení územně plánovací činnosti zaslat vyplněný registrační list (příloha č. 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb.) nadřízenému orgánu územního plánování.
- Vyhotovení územního plánu zahrnující úplné znění po vydání jeho změny opatřený záznamem o účinnosti dle § 55 odst. 5 stavebního zákona.

- Soulad územně plánovací dokumentace s jednotným standardem prokáže pořizovatel v jejím odůvodnění dokladem z elektronického kontrolního nástroje (§ 21a vyhlášky č. 500/2006 Sb.).“ ⇒ K textu poslední odrážky stanoviska pořizovatel uvádí, že obsah změny územního plánu byl schválen na jednání zastupitelstva obce Pětihosty dne 16. 12. 2022, tedy v době před nabytím účinnosti vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., které aktivovaly platnost § 20a stavebního zákona o povinnosti zpracovávat územně plánovací dokumentaci v jednotném standardu, a z tohoto důvodu se na pořizovatele prokazování souladu změny č. 1 územního plánu Pětihosty s jednotným standardem nevztahuje.
- Na základě výsledků veřejného projednání bylo upraveno odůvodnění změny č. 1 ÚP Pětihosty. Posledním krokem pořizovatele pak bylo ve smyslu ust. § 54 stavebního zákona předložení návrhu na vydání změny č. 1 územního plánu Pětihosty s jeho odůvodněním zastupitelstvu obce.

1.2 SEZNAM ÚPRAV ÚP VE ZMĚNĚ Č. 1

Změna č. 1 ÚP Pětihosty vychází ze schváleného „Obsahu změny č. 1 územního plánu Pětihosty“.

Změny č. 1 ÚP Pětihosty

- Z1/1** Prověření úpravy hranic navrhovaného rybníku z p.p.č. 316 na p.p.č. 312/1, případně okolní parcely, a to včetně úpravy ploch zeleně, rekreačního využití, dopravy a parkování. (W50, RN50, DS52))
- Z1/2** Prověření návrhů na úpravu (zmenšení) plochy BI 55; zrušení ploch OM 50, OM 51, PV 50; úprava (zmenšení) zastavitelných ploch VD 50, SV 51, úprava ploch rezervy RO 2, RO 3, RO 4.
- Z1/3** Prověření změn v návrhu etapizace na plochách BI 53, VD 50, SV 51 a BI 55.
- Z1/4** Úprava ÚP dle skutečnosti (podle nových katastrálních map), prověření změny funkčního využití plochy OM2 na SV.
- Z1/5** Prověření změny funkčního využití ze zahrady na stavební pozemek pro RD p.č. 59.
- Z1/6** Prověření změny funkčního využití u části plochy VZ 1 výroby zemědělské a smíšené výrobní – nově na plochy smíšené občanské vybavenosti komerční (event. prodej, služby). (OM52)
- Z1/7** Aktualizace stavu veřejné infrastruktury (splašková kanalizace a ČOV zrealizovaná po vydání územního plánu a dtto rozvody pitné vody a napojení na vodojem Peleška zrealizovaného po vydání územního plánu).
- Z1/8** Návrh plánované přeložky vedení VN v obci (případně trafostanice a rozvody NN).
- Z1/9** Úprava umístění a vymezení veřejného prostranství PV51 a plochy bydlení BI56.
- Z1/10** Prověření možnosti na umístění domova seniorů a pečovatelské služby v ploše OV2 u Obecního úřadu.
- Z1/11** Úprava regulativů území a funkční využití ploch bydlení: Nové RD budou mít pouze 1 bytovou jednotku s jedním vstupem a jedním vjezdem z veřejného prostranství (1 číslo popisné), jedno napojení na všechny inženýrské sítě. Budou provedeny ve formě 1 NP a využité podkroví u šikmých střech nebo 1 NP a ustupující 2 NP o 1,5 m na celém obvodu 1. NP u plochých střech.
- Z1/12** Prověření a případně upravit rozsahu a počet rezervních ploch a ploch, jejichž využití je podmíněno zpracováním územních studií, event. regulačních plánů.
- Z1/13** Prověření návrhu na oddělení obytné zástavby BI50 od LBC 21 nezastavitelnou plochou zeleně NSlp. (NSlp56)
- Z1/14** Prověření návrhu na umístění nové zastávky autobusu. (DS53)
- Z1/15** Prověření na úpravu trasování mezí na hranicích mezi pozemky.
- Z1/16** Prověření a případné navržené nových pěších a cyklistických tras. (DS54)
- Z1/17** Prověření návrhu na vymezení ekomostu přes komunikaci I/3 v jižní části území. (NPe51)
- Z1/18** Úprava funkčního využití p.p.č. 1/4 a 1/5 na plochu BI a úprava hranice zastavitelnosti vzhledem k blízkosti vodní nádrže.
- Z1/19** Prověření návrhů ploch pro zalesnění, zatravnění a vodní nádrž dle Územní studie krajiny Říčansko. (W52, NL51)

2. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (PÚR ČR) A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ KRAJE (ZÚR SK)

2.1 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PÚR ČR

- Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 a její aktualizace č.1, 2, 3, 5 a 4 ve znění závazném od 1. 9. 2021 vyplývají pro územní plán Pětihosty tyto požadavky:
- zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha
- zohlednit zařazení do SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem

REPUBLIKOVÉ PRIORITY

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Koncepce platného ÚP Pětihosty chrání a rozvíjí civilizační, přírodní a kulturní hodnoty, které nejsou Změnou č. 1 omezovány. Změna č. 1 přispívá k posílení přírodního a civilizačního prostředí obce. Navrhované změny, které vycházejí z požadavků na obsah změny, nadřazené ÚPD kraje a PÚR ČR, ostatních strategických dokumentů a stavu území byly prověřeny s ohledem na reálný rozvoj území.

- (14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č. 1 upravuje hranici zastavitelných ploch, která vychází z rozhodnutí zastupitelstva obce. Zmenšením plochy pro zastavění se snižuje zábor půdy ze zemědělského půdního fondu II. třídy. Navržena je obnova a výstavba vodních nádrží v jejichž ploše lze realizovat revitalizační opatření v krajině, zejm. na zvýšení retenční schopnosti a je přejat návrh na zalesnění části území pro zvýšení ochrany půd a ekologické stability území. V rámci ochrany přírody a krajiny rozšiřuje změna č. 1 segregací pás zeleně mezi biocentrem LBC 21 a zastavitelnou plochou BI50, která je tímto pásem ohraničena.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Změna č. 1 nemění celkový návrh rozvoje obce, nenavrhuje nové zastavitelné plochy, ale pouze reguluje zastavitelné plochy a rezervy. Zároveň podporuje polyfunkčnost lokalit a rozvoj nedostatečné veřejné infrastruktury.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a*

uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změnou č. 1 se části přestavbového území zemědělského areálu mění způsob využití na plochy občanské vybavenosti pro komerční zařízení malá a střední, čímž se zvyšuje atraktivita a možnosti využití této plochy pro nové podnikatelské subjekty.

V rámci vymezení zastavitelného území je určena etapizace výstavby v jednotlivých lokalitách tak, aby byly nejprve zastavěny plochy proluk, a až poté nové plochy. Všechna zastavitelná území jsou vymezena tak, aby plynule navazovala na stávající zástavbu a nevznikaly nerovnoměrnosti.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Změnou č. 1 je prostupnost krajiny přímo dotčena. S ohledem na prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy i pro člověka, navrhuje změna č. 1 plochu pro umístění ekoduktu s pěší cestou, která umožní překonání komunikace I/3, jež je významnou bariérou v území, a dojde k propojení lesních celků, prvků ÚSES a migračních oblastí velkých savců. Doplnkem je návrh nové pěší a zachování stávajících účelových komunikací v krajině.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Změna č. 1 podporuje propojení pěšími turistickými cestami vymezením plochy pro vznik ekoduktu s pěší cestou a navazující pěší cestou spojující východní část obce s turistickými stezkami ve Čtyřkolech. Změna č. 1 zachovává běžecké trasy ve východní části katastru.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezení zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Základní principy ochrany před vznikem potencionálních rizik a přírodních katastrof je zakotvena v rámci stanovených podmínek pro funkční využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 1 tyto podmínky respektuje a upravuje je tak, aby ochrana území nebyla zhoršena.

Změna č. 1 upravuje původní návrh umístění rybníka západně od zastavěného území a zároveň umožňuje vznik další vodní nádrže v jižní části katastru pro zvýšení akumulační kapacity území a jako preventivní ochrana před povodněmi. Dále je upraveno trasování protierozních mezí, nikoliv však v rozsahu, který by měnil účel a funkci navržených mezí.

Změnou č. 1 se doplňují podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami na pozemcích, které mimo jiné umožňují další využití této vody na pozemcích a v domácnostech.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymežovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou

hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Změna č. 1 navrhuje novou zastávku veřejné hromadné dopravy v severní části zastavěného území na rozhraní dvou lokalit nové zástavby u hlavní komunikace, aby byla zvýšena dostupnost využívání hromadné dopravy a snížena docházková vzdálenost. Dále v rámci návrhu pěšího propojení a překonání bariéry, kterou je komunikace I/3, navrhuje Změna č. 1 ekodukt s pěší cestou a na něj navazující pěší a turistickou stezku spojující západní a východní část území a navazující na stávající turistickou stezku ve Čtyřkolech.

U nově navržených nebo upravených zastavitelných ploch je navrženo stromořadí jako doprovodná zeleň podél komunikace a pro oddělení zástavby a volné krajiny.

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

(40) OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha

Důvody vymezení: Území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědeckovýzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení Dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy), připojení na tranzitní železniční koridory I., III. a IV. (dále jen TŽK) a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Úkoly pro územní plánování:

- Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.
- Pořádit územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- Pořádit ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj.

Opatření pro naplňování úkolů územního plánování stanovených v rámci OB1 je zakotveno k dílčích koncepcích platného ÚP. Tyto koncepce jsou Změnou č. 1 ovlivněny pouze snížením množství rozvojových ploch a úpravou etapizace tak, aby nedošlo k masivní zástavbě a zásahu do krajiny.

SPECIFICKÉ OBLASTI

(75b) SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Důvody vymezení:

- Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území: Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,
- b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,
- c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,
- d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Základním předpokladem pro hospodaření s dešťovou vodou je stanovení odpovídajících podmínek pro funkční využití území a pro prostorové uspořádání. Ty jsou stanoveny platným ÚP a Změnou č. 1 jsou respektovány, popř. doplněny.

Pro zlepšení hospodaření s dešťovou vodou a zvýšení retenčního potenciálu území, jež významně přispívají ke snižování rizika sucha, změna vymezuje plochy pro revitalizační opatření v krajině, jako je výsadba krajinné zeleně včetně mezí, ochranné zeleně a realizace nových vodních ploch.

Srážkové vody musí být zasakovány (pokud je to prakticky možné). U nových staveb je Změnou č. 1 předepsáno vsakování v kombinaci případně s akumulační nádrží pro zálivku, bazény, splachování WC aj.

2.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Řešené území je řešeno v rámci ZÚR Středočeského kraje (dále jen ZÚR SK), ve znění poslední aktualizace č. 6, která nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022.

KRAJSKÉ PRIORITY

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území."*

Změna č. 1 ÚP Pětihosty upravuje plochy zastavitelné, vymezené v původním územním plánu tak, aby nedošlo k nekoordinovanému rozvoji zástavby a bylo zachováno příznivé prostředí pro život a udržení sociální soudržnosti. Celková koncepce rozvoje není změnou č. 1 upravována. Zároveň nejsou touto změnou vymezeny žádné další zastavitelné plochy.

(06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
- d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

Změna č. 1 nenavrhuje plochy ani koridory, které by vytvářely podmínky pro realizaci staveb a zařízení s negativním vlivem na funkční a vizuální charakter území.

(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*
 - poznávací a kongresové turistiky,*
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech, - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*
- e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;*

Změnou č. 1 se upravuje vymezení zastavitelných ploch tak, aby nedocházelo k nekoordinované a chaotické zástavbě, aby byl zachován vesnický charakter, je navržena doplňková zeleň, veřejné prostranství pro rekreaci, doprovodné aleje. Prostupnost území pro zvěř i člověka je zajištěna vymezením plochy pro výstavbu ekoduktu s pěší cestou navazující na stávající systémy polních cest v Pětihostech a turistických stezek ve Čtyřkolech (jižně a východně).

Přestavbové území zemědělského areálu umožňuje komerční výstavbu malou a střední, čímž vzniká příležitost pro rozvoj ekonomických subjektů bez nutnosti záboru nezastavěného území.

Rekreační využití je navrhováno na krátkodobou rekreaci, je navržena plocha pro rekreaci u nové vodní nádrže s možností umístění dětských a travnatých hřišť, které mají sloužit ke krátkodobé rekreaci místních obyvatel.

V rámci zvýšení ekologické stability a ochrany krajiny před erozí jsou navrženy meze s protierozní funkcí, doprovodné aleje podél komunikací, celkem 2 nové nádrže a plocha pro zalesnění.

Eliminace eroze je zajištěna navržením zatravnění ploch s vyšším spádem, nebo zalesněním. Nezastavitelné plochy v krajině se střední a vysokou zelení nejsou Změnou č. 1 dotčeny.

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

10) *ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha (dle PÚR 2008) na území Středočeského kraje tak, že do této oblasti jsou zahrnuty následující obce (katastrální území): Do oblasti OB1 je zařazeno i správní území oce Pětihosty.*

(11) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;*
- i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;*
- l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;*
- n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*
- o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.*

(12) *ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

- a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;*
- b) vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;*
- d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;*

V rámci změny č. 1 ÚP Pětihosty byly prověřeny stávající navrhované plochy pro bydlení a jejich plocha byla upravena tak, aby bylo zamezeno nekoordinovanému rozvoji výstavby v obci a nebyla narušena krajinná struktura. Jednotlivé lokality jsou navíc podmíněné vypracováním územní studie a mohou být zastavovány dle vydané etapizace. Navíc byla navržena nová zastávka veřejné hromadné dopravy tak, aby se zvýšila dostupnost služeb hromadné dopravy v obci.

Pro rozvoj sídla jsou k dispozici plochy přestavby, změnou č. 1 upravená plocha přestavby P1 zachovává původní způsob využití, nová plocha přestavby P2 umožňuje rozvoj drobných ekonomických subjektů na plochách zemědělského areálu.

Změnou č. 1 nejsou nijak ohroženy přírodní ani kulturní hodnoty. Naopak jsou doplněny krajinotvorné prvky (mez, stromořadí, lesní porosty) pro zvýšení ekologické stability a estetické hodnoty území.

(194) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;
- b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;
- c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.

V rámci změny č. 1 nebyly měněny stávající ani navržené prvky ÚSES, a byly respektovány v plném rozsahu.

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- h) při umísťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu; vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Změna č. 1 respektuje opatření navržená územním plánem a zvyšuje retenční schopnost krajiny návrhem nové vodní nádrže a plochy pro zalesnění.

Míra zastavitelných ploch je změnou č. 1 redukována ve prospěch ochrany krajiny a ZPF. Návrhem jsou respektovány návrhy zastavitelných ploch v prolukách.

Cestovní ruch není v obci rozvíjen, rekreace se předpokládá pouze krátkodobá, denní, na místní úrovni. Pro tyto účely je navržena přírodní plocha pro rekreaci u nového rybníka, pěší turistická stezka v jižní části katastru. Nové chatové oblasti nejsou vymezovány.

Změnou č. 1 nevznikají plochy na kterých by mohly být realizovány záměry, které by měly možný negativní vliv na krajinný ráz.

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování

- a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Vymezení a zásady péče o krajinu jsou stanoveny v ÚP a Změnou č. 1 se nemění.

VYMEZTENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

ZÚR SK stanovují charakteristiku krajiny jako relativně vyváženou – typ N.

(218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

Změna č. 1 charakteristiku respektuje.

- (219) *ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:*
a) *dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;*
b) *změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.*

Změna č. 1 nevymezuje plochy ani koridory, které by vytvářely podmínky pro realizaci staveb a zařízení vedoucích k ohrožení vyváženosti krajiny a k narušení stávající ekologické stability. Naopak je tato charakteristika podpořena novými vodními nádržemi a lesem, a dalšími drobnými krajinnotvornými prvky (meze, stromořadí aj.)

Změna č. 1 je v souladu s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR SK). Svým řešením respektuje obecně platné principy územního rozvoje a v území vytváří podmínky pro naplňování stanovených cílů a priorit.

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

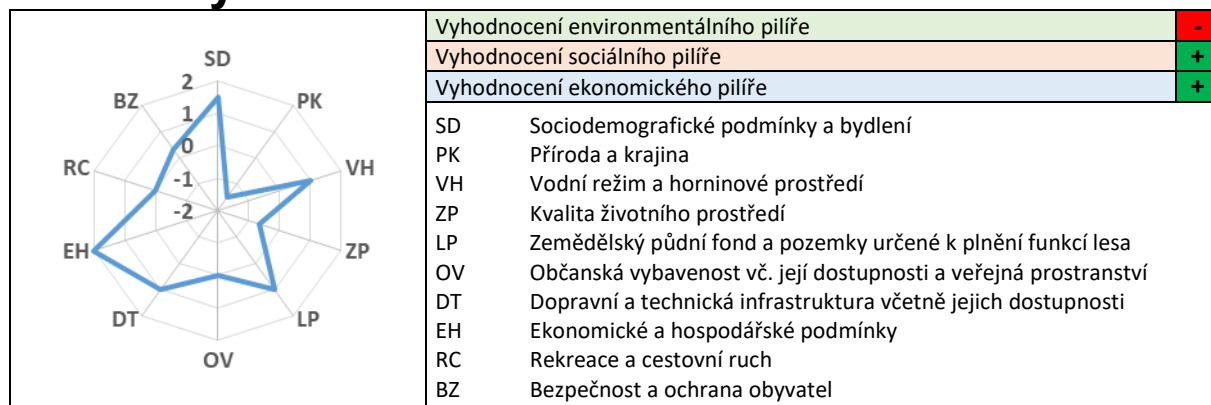
- (226) *ZÚR vymezují pro účely řízení o vyvlastnění či zřízení překupního práva veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v oblasti dopravy, technické infrastruktury, protipovodňové ochrany a územního systému ekologické stability.*
- (228) *Pro účely vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb se za součást stavby považují též zařízení a doprovodné stavby nezbytné k provedení stavby a k zajištění řádného užívání stavby, jako jsou zařízení stavenišť, přípojky inženýrských sítí, příjezdové komunikace a napojení na komunikace nižšího řádu, doprovodná zařízení technické infrastruktury, doprovodné do-pravní stavby ap., pokud nejsou samostatnou veřejně prospěšnou stavbou nebo veřejně pro-spěšným opatřením.*
- (229a) *Veřejně prospěšné stavby a opatření budou v podrobnější dokumentaci v rámci navržených ploch a koridorů vzájemně koordinovány, zejména veřejně prospěšné stavby pro dopravu se sítěmi technické infrastruktury.*

Změna č. 1 respektuje převzatý záměr v původním ÚP dle ZÚR SK - D0158 o rozšíření komunikace I/3 Mirošovice-Benešov.

2.3 ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚAP ORP ŘÍČANY A PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

ÚP řeší problémy evidované v ÚAP ORP Říčany 2020 v těchto oblastech:

Pětihosty



Oblast	Pozitiva	Negativa
Širší územní vztahy		
Prostorové a funkční uspořádání území		
Sociodemografické podmínky a bydlení	- Nárůst počtu obyvatel 2010-2020 o 31,9 %. - Kladná míra přirozeného přírůstu. - Velmi nízký index stáří 40,0. - Velmi vysoký podíl dětské složky (25,0 %). - Velmi nízký podíl seniorů (10,0 %). - Vysoký podíl obyvatel s VŠ vzděláním (20,3 %). - Atraktivní krajinné zázemí. - Výhodná dopravní poloha.	Záporné saldo migrace.
Příroda a krajina		Migrační bariéra silnice I/3.
Vodní režim a horninové prostředí	- Existence zdroje podzemních vod. - Absence plošných poddolovaných území.	Absence ložisek nerostných surovin.
Kvalita životního prostředí		- Výskyt starých ekologických zátěží. - Vysoká dopravní zátěž v obci (I/3 intenzita dopravy 15 000 - 25 000 voz/den). - Významné zastoupení výrobních a skladovacích ploch v blízkosti obytné zástavby.
Zemědělský fond a pozemky určené k funkci lesa		
Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství		- Nedostatečná veřejná vybavenost s ohledem na enormní nárůst počtu obyvatel. - Nesoběstačnost obce malé velikosti, nedostatky veřejné vybavenosti.
Dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti	K dispozici je plynovod.	- Blízkost silnice I/3 – vysoká intenzita silniční dopravy, trvalá hluková zátěž z provozu. - Není vodovod, ani kanalizace.

Oblast	Pozitiva	Negativa
Ekonomické a hospodářské podmínky	▶ Velmi nízký podíl nezaměstnaných 0,6 %. ▶ Vysoká míra podnikatelské aktivity 294,9.	▶
Rekreace a cestovní ruch	▶ Obec s dobrým krajinným zázemím, v blízkosti řeky Sázavy a přírodního parku Velkopopovicko.	▶
Bezpečnost a ochrana obyvatel	▶ Dostupnost PČR do 10 min. ▶ Dostupnost ZZS a HZS do 15 min.	▶

Vybrané limity a hodnoty na území obce:

- Prvky ÚSES
- Ochranné pásmo vodního zdroje
- Elektrické vedení zvláště vysokého napětí
- Elektrické vedení velmi vysokého napětí
- Vedení velmi vysokotlakého plynovodu

Stav ÚPD obce:

ÚP nabyl účinnosti 14. 4. 2017.

Vybrané obecné problémy na území obce:

Ek - stará ekologická zátěž

Eaz - emisní a akustická zátěž z dopravy (>3000 voz/den)

Č - absence ČOV

V - absence veřejného vodovodu

K - absence kanalizace

En - enormní nárůst počtu obyvatel obce v posledním desetiletí

Lokalizované problémy na území obce:

Kód	Popis
sZL 27	Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje
sZL 28	Zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje

2.3.1 Vyhodnocení řešení Změnou č. 1 ÚP:

Nárůst počtu obyvatel byl dle ČSÚ enormní v letech 2000-2010, kdy byl nárůst na 177 % (ze 103 na 182 obyvatel). V letech 2011 – 2021 byl nárůst na 132 % (z 182 na 249 obyvatel). Nárůst počtu obyvatel byl tedy v posledním desetiletí pouze o 48 obyvatel, zatímco v desetiletí předchozím (2000-2010) byl 79 obyvatel. Zpomalení rozvoje je tedy jasně patrné z vývoje i v posledních pěti letech 2015 – 2021, kdy přibýlo jen 15 obyvatel.

rok	Počet obyvatel	Přírůstek
2000	103	-
2005	142	+39
2010	182	+40
2015	234	+52
2021	249	+15

Z výše uvedených důvodů je změna č. 1 ÚP navržena se zmenšením zastavitelných ploch hlavně pro bydlení.

Po napojení obce na centrální zdroj pitné vody z vodojemu Peleška na k. ú. Senohraby, zůstávají lokální zdroje pitné vody jako záložní zdroje.

Na území se dle ÚAP nachází zdroje starých ekologických zátěží. Jedna v místě zemědělského areálu, která vznikla špatným hospodařením v zemědělském areálu, která je postupně sanována a odstraňována.

Další ekologickou zátěží je původní skládka jihozápadně od zastavěného území u silnice III/6031, která byla obcí sanována a nyní slouží jako mezideponie zeminy a skládka bioodpadu.

Prostupnost krajiny je zajištěna návrhem plochy NPe51 pro výstavbu ekoduktu, který zajišťuje překonání bariéry v území, kterou je komunikace I/3. Ekodukt zajistí propojení lokálního ÚSES s nadregionálním koridorem NK 61 Štěchovice – Chraňbožský les a podpoří možnost zvětšení migračních tras střední a velké zvěře. Navíc je na ekoduktu navržena pěší cesta, která zajistí průchodnost i pro pěší ve směru východ – západ s návazností na stávající turistické trasy ve Čtyřkolech.

Změna č. 1 ÚP doplňuje občanskou vybavenost – veřejnou infrastrukturu o plochu OV 51 pro domoc seniorů se stacionářem a pečovatelskou službou, a rozšíření Obecního úřadu. Jsou doplněny plochy pro sport a rekreaci RN 51 u nové vodní nádrže Horka W50 a upraveny plochy PV51 u Hájeckého potoka, a ZV50 v souvislosti s rekonstrukcí Pětihostského rybníka. Další plochy OV mohou být realizovány v přestavbových územích P1 a P2 u silnice I/3.

Nová komerční občanská vybavenost OM 52 je navržena v jižní části přestavbového území, na ploše P2, tj. v části zemědělského areálu.

Občanskou vybavenost obou typů je možné umístit i do ploch

SK – smíšené obytné komerční

VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba

BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské

SV – smíšené obytné venkovské

Vzhledem k velmi vysoké vyjížděci za prací do Prahy a okolí, budou vždy občané využívat obchodní centra nejen v Praze, ale i v Průhoncích a Čestlicích (návaznost na D1), Říčanech, Mnichovicích, případně v Benešově. Těmto centrům nemohou obchody na vesnicích konkurovat, ať už sortimentem nebo cenami. Vždy bude spíše větší část občanské vybavenosti umístěna mimo obce typu Pětihosty.

Co se týče technické infrastruktury, v obci je již realizováno napojení na nový veřejný vodovod i na novou splaškovou kanalizační síť s čistírnou odpadních vod.

Emisní a akustická zátěž z dopravy je změnou č. 1 ÚP řešená samotným umístěním nové zástavby a návrhem ochranné a izolační zeleně a zachováním možnosti vybudování protihlukové stěny u komunikace I/3.

Rozvoj cestovního ruchu na lokální úrovni je podpořen jednak návrhem krajinotvorných prvků a hlavně ekoduktu, který umožní pěší napojení na turistické stezky do Čtyřkol s napojením na Sázavu a okolí.

ÚAP popisuje problémy na území obce, kterými jsou zastavitelné plochy zashující do ochranného pásma vodních zdrojů (sZL 27 a sZL 28). Zastavitelné plochy navržené předchozím územním plánem prošly schvalovacím řízením, byly schváleny a vydány. Změna č. 1 zmenšuje zastavitelné plochy u ochranného pásma vodního zdroje sZL 28 tak, že do tohoto pásma zashují pouze okrajově. Navíc tyto vodní zdroje již nejsou pro obec zásadní z hlediska zdrojů pitné vody, jelikož je obec napojena na vodojem Peleška na k.ú. Senohraby napájený z vodovodního přívaděče Želivka.

3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje § 18 a § 19 stavebního zákona.

- ZM č. 1 ÚP Pětihosty vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- Změna č. 1 územního plánu Pětihosty chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- Ve změně územního plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využití a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a stávající formu zástavby.
- Změna č. 1 územního plánu stanovuje podmínky pro využití nezastavěného území včetně podmínek pro využití pro účely rekreace.
- Byly posouzeny a prověřeny potřeby změn v území a podle toho byla upravena a navržena veřejná infrastruktura.
- Změna č. 1 územního plánu stanovuje pořadí změn v území (etapizace) za účelem udržení kompaktnosti zástavby a zamezení chaotické a nekoordinované výstavby bez návaznosti na zastavěné území.
- ÚP navrhuje potřebná protierozní opatření a podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.
- Byly stanoveny podmínky pro ochranu území před negativními vlivy z rozšíření komunikace I/3 dle ZÚR SK.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

ÚP Pětihosty byl zpracován a projednán v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) v platném znění, vyhláškou 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a zákonem 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění k 31.12. 2022.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů k datu 12/2022 byly stanoveny tyto plochy s rozdílným způsobem využití území. Podrobnější členění a grafické zpracování dle systému MINIS, standardu digitálního zpracování územních plánů, přijatého Krajským úřadem Středočeského kraje.

Změna č.1 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- byla zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- územní plán i jeho změna č.1 jsou zpracovány v odpovídajícím obsahu a rozsahu v členění na výrokovou část a odůvodnění. Grafická část změny č.1 je zpracována v měřítku 1:5000;
- o pořízení změny č.1 územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;
- změna č.1 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno co se změnou č.1 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- podkladem pro zpracování změny č.1 byl návrh obsahu změny č.1 schválený zastupitelstvem obce viz kapitola 1.1., kde je uveden celý postup pořízení změny č.1;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného k návrhu obsahu změny č.1 nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;
- změna územního plánu byla projednána ve smyslu ust. § 55b (veřejné projednání) zkráceným postupem a dále byla opatřena stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování;
- ve smyslu ust. § 53 byly vyhodnoceny výsledky projednání a s ohledem na veřejné zájmy návrhy na rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání změny č. 1. Návrhy byly doručeny dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování s výzvou k uplatnění stanovisek;
- na základě uplatněných stanovisek a výsledků veřejného projednání byla upravena textová část odůvodnění změny č. 1 územního plánu Pětihosty, včetně prověření dokumentace ve vztahu k nadřazeným dokumentacím a změna byla předložena k vydání ZO Pětihosty.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že návrh změny č.1 ÚP Pětihosty byl zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.

Změna byla pořizována tzv. kráceným postupem podle § 55a stavebního zákona a projednávána podle § 55b téhož zákona. Dotčené orgány tak uplatňovaly svá stanoviska až v rámci veřejného projednání k návrhu změny č. 1 územního plánu Pětihosty – viz. níže.

SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, INFORMACE O ŘEŠENÍ ROZPORŮ:

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu změny č. 1 územního plánu Pětihosty podle § 55b odst. 2 svá stanoviska, případně vyjádření tyto dotčené orgány (1 – 7) a oprávnění investoři (8 – 9):

- 1. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského – písemnost ze dne 14. 2. 2023, naše zn. SBS 07058/2023/OBÚ-02/1**

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen OBÚ), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 13. 02. 2023 oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Pětihosty ze dne 10. 02. 2023 v souladu s ustanovením § 52 z. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) a vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Pětihosty dle § 52 stavebního zákona. Odůvodnění: Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č. 1 územního plánu Pětihosty ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horního zákona) z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

2. Ministerstvo průmyslu a obchodu, dopisem č.j. MPO 19941/2023 ze dne 17. 2. 2023

Citace: „Stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Pětihosty pro veřejné projednání pořizované zkráceným postupem. Závazná část. Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 S., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: S návrhem Změny č. 1 ÚP Pětihosty souhlasíme bez připomínek. Odůvodnění. Na území obce Pětihosty nezasahují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Pouze severovýchodně od sídla byly vymezeny dvě plochy nebilancovaného zdroje technických zemín č. 5158200 Senohraby, které ovšem nejsou limity využití území. Nicméně Změna č. 1 do nich stejně žádné plochy neumísťuje (pouze částečně do nebilancovaného zdroje zasahuje plocha smíšená nezastavěná území NSlp56).“

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

3. Ministerstvo obrany – písemnost ze dne 2. 3. 2023, č.j. MO 219168/2023-1322

Citace: „Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§4 SZ) Veřejné projednání změny č. 1 územního plánu Pětihosty. Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o zajišťování obrany ČR) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu §55 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. K navrženým dílčím změnám změny č. 1 územního plánu Pětihosty nemá Ministerstvo obrany připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu. Vymezené území Ministerstva obrany - jev 119 a 102a jsou v textové i grafické části ÚPD Pětihosty zapracovány a musí být nadále stabilizovány. Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany (jev 119 a 102a) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou

respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD. Vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany neshledalo rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD připomínky.“

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

4. **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, dopisem č.j. KHSSC 07558/2023 ze dne 6. 3. 2023**

Citace: „Pětihosty – Návrh změny č. 1 Územního plánu k veřejnému projednání - stanovisko. Na základě oznámení Obecního úřadu Pětihosty, č.p. 41, 251 67, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu § 77 zákona odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), předložený návrh změny č. 1 Územního plánu Pětihosty k veřejnému projednání. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu změny č. 1 Územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), toto stanovisko: S Návrhem změny č. 1 územního plánu Pětihosty k veřejnému projednání se souhlasí. V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění níže uvedených podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků § 30 a § 77 odst. 2 zákona a dle požadavků § 12 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen nařízení).

1. Lokalita BI55a a I55b s využitím 14 -18 solitérních domů s podnikatelskými aktivitami bude vypracována hluková studie s vyhodnocením hluku a opatření z ploch VD1 a VD 50 (plocha pro výrobu a skladování a drobná řemeslná výroba).

Podmínky závazného stanoviska č. 1 a č. 2 ze dne 12. 1. 2015 pod č.j. KHSSC 00212/2015 zůstávají v platnosti.

Odůvodnění: Dopisem ze dne 13. 2. 2023 jste požádali o stanovisko k Návrhu Změny č. 1 Územního plánu Pětihosty k veřejnému projednání. Návrh změny č. 1 ÚP se mění takto:

B1 – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské zahrnuje v zastavěném území plochy Bi 1, Bi 2 a nově plochy u Bi3. SV 53 s využitím 1-2 podnikatelské jednotky a 4-6 RD s podnikatelským záměrem. SV – smíšené obytné venkovské zahrnují zastavěné území obce SV1, SV2 a nově plocha SV 53. BI 56 – využití pro 4-6 solitérních RD. TI50 – plocha pro ČOV nebo výustní objekt byla zrušena. Komunikace I. třídy I/3 Mirošovice je v ÚP plně respektována. V ÚP vymezen koridor šířky 150 m jako DS51. Zároveň je v ÚP navržen podél komunikace pás izolační a ochranné zeleně (Zo53, ZO61). K upravenému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Pětihosty nemá KHS žádné připomínky.“

Vyhodnocení: souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí bez potřeby úprav dokumentace změny, neboť podmínka citovaná ze závazného stanoviska dotčeného orgánu se týká požadavku na zpracování hlukové studie, jejíž zpracování není předmětem pořizované změny, ale je vztaženo až k následným správním řízením. Pořizovatel tuto informaci nechal doplnit do textové části Odůvodnění přímo k výše uvedeným lokalitám.

5. **ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje – písemnost ze dne 7. 3. 2023, č.j. HSKL – 1919-2/2023-KO**

Citace: „Stanovisko dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany obyvatelstva. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 52 a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 10. 2. 2023. Na základě posouzení dokumentace vydává souhlasné stanovisko. Odůvodnění:

Předložená dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona š. 239/200 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. HZS Středočeského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů:

- zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde v souladu s § 12 plní Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje úkoly obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který mimo jiné dle odst. 2 písm. i) uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům z hlediska své působnosti v požární ochraně, integrovaném záchranném systému a ochraně obyvatelstva při přípravě na mimořádné události,
- vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kde v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce“.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

6. Ministerstvo vnitra ČR – písemnost ze dne 15. 3. 2023, č. j. MV-166952-12/OSM-2015

Citace: „Vyjádření k návrhu změny č. 1 Územního plánu Pětihosty. Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že se v lokalitě Územního plánu Pětihosty nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyjádření je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO: 00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, 170 34.“

Vyhodnocení: Informativní sdělení dotčeného orgánu vzato na vědomí.

7. Krajský úřad Středočeského kraje – písemnost ze dne 15. 3. 2023, č. j. 023938/2023/KUSK

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 55b odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto Koordinované stanovisko k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Pětihosty. Změna je pořizována ve zkráceném postupu. Předmětem navrhované změny č. 1 je:

- 1) Z1/1 – Úprava hranice navrhovaného rybníka W50 včetně úprav okolních ploch zeleně pro rekreační účely RN50 a návrh potřebné dopravní infrastruktury Ds52. Posun hranice směrem na východ k redukováným zastavitelným plochám BI 55a a VD 50 a tím snížení záborů ZPF.
- 2) Z1/2 – Zmenšení zastavitelných ploch BI55, VD50 a SV51, včetně úpravy ploch územních rezerv R02, R03 a R04, a částečné zrušení některých rozvojových ploch OM50, OM51 a PV50, vymezených stávajícím územním plánem z roku 2017, za účelem zvýšené koordinace dalšího rozvoje obce.
- 3) Z1/3 – Změna etapizace využití zastavitelných ploch pro zachování rovnoměrného využívání a zastavění území.
- Z1/4 – Úprava ÚP dle skutečného stavu (dle katastrálních map). Změna funkčního využití plochy OM2 na plochy SV za účelem možnosti výstavby rodinných domů.
- Z1/18 – Upřesnění podmínek pro využití plochy pozemků č. 1/4 a 1/5 jako BI s upravenou hranicí ve prospěch ploch zeleně v okolí vodní plochy a vodního toku. Zeleň tvoří rozhraní funkčních ploch zastavitelných a vodních.
- 4) Z1/5 – Změna funkčního využití pozemku č. 59 ze zahrady na SV2 za účelem umožnění realizace zástavby.
- 5) Z1/6 – Rozdělení plochy přestavby P/1 na dvě přestavbové plochy P1 a P2 se změnou funkčního využití plochy P2 z VZ1-VS1 výroba zemědělská a smíšená na OM52 plochy smíšené občanské vybavenosti komerční včetně ubytování, eventuálně prodejny, služby.

- 6) Z1/7 – Aktualizace stavu veřejné infrastruktury (doplnění provedené kanalizace, ČOV, rozvodů pitné vody, rozšíření vodojemu Peleška)
- 7) Z1/8 – Návrh plánované přeložky vedení VN severně od zastavěného území.
- 8) Z1/9 – Úprava hranic vymezení plochy bydlení BI56 a SV2 dle předaných podkladů (přípravná architektonicko-urbanistická studie)
- 9) Z1/10 – Rozšíření funkčního využití a rozšíření plochy OV2 u obecního úřadu pro jeho možné rozšíření a výstavbu domova seniorů s pečovatelskou službou.
- 10) Z1/11 – Úprava regulativů a funkčního využití ploch bydlení v kapitole f. ve srovnávacím textu (Nové RD budou mít pouze 1 bytovou jednotku s jedním vstupem a jedním vjezdem z veřejného prostranství (1 číslo popisné), jedno napojení na všechny inženýrské sítě. Budou provedeny ve formě 1 NP a využití podkrovní u šikmých střech nebo 1 NP a ustupující 2 NP o 1,5 m na celém obvodu 1. NP u plochých střech) za účelem omezení výstavby „bytových domů“ na plochách pro rodinné domy (např., hmotově nevhodná zástavba tzv. rodinného domu se 3 bytovými jednotkami v řadě a dvěma studiemi nebo ateliéry, kde je sice v projektu dodrženo nad 50 % plochy pro bydlení, ale reálně vznikne řadový rodinný dům s 5 jednotkami, 5 vstupy, 5 parkovacími stáními nebo garážemi atp.).
- 11) Z1/12 – Úprava ploch rezerv pro bydlení s ohledem na úpravu zastavitelných ploch západně od zastavěného území a aktualizace ploch s nutností vyhotovení územní studie (zrušení US1 – zrušení rozvojových ploch, přidání US5 v ploše P2 – nové funkční využití)
- 12) Z1/13 – Zmenšení ploch BI50 ve prospěch návrhu plochy zeleně NSIp56 pro oddělení budoucí zástavby od lokálního biocentra LBC21.
- 13) Z1/14 – Umístění nové zastávky veřejné hromadné dopravy DS53 v místě křížení komunikace III/6031 a místní komunikace u rozvojových ploch BI50, BI 51 a BI52 pro obsluhu stávající a nové zástavby v lokalitě.
- 14) Z1/15 – Změna trasování protierozních mezí tak, aby pokud možno kopírovaly vlastnické hranice pozemků a zároveň nebyla narušena jejich protierozní funkce.
- 15) Z1/16 – Návrh nové pěší a turistické trasy DS54 v jižní části katastrálního území vedoucí přes nový ekodukt pro zajištění napojení stávající cestní sítě na síť turistických stezek ve Čtyřkolech.
- 16) Z1/9 – Úprava hranic vymezení veřejného prostranství PV51 a plochy bydlení BI56, dle předaných podkladů (přípravná architektonicko – urbanistická studie).
- 17) Z1/17 – vymezení plochy pro realizaci ekoduktu přes komunikaci I/3 v jižní části katastrálního území za účelem překonání této bariéry a napojení lokálního systému ÚSES na nadregionální. Zároveň dochází ke zvýšení prostupnosti krajiny, jak pro zvířata, tak pro obyvatele.
- 18) Z1/19 – Návrh vymezení ploch pro zalesnění NL 51 a zatravnění a návrh vodní nádrže W52 dle podkladů Územní studie krajiny Říčansko.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

Stanovisko dle zákona č. 1144/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že v souladu s § 45i zákona byl vyloučen významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanoviskem orgánu ochrany přírody vydaným v rámci stanoviska č.j. 125384/2022/KUSK ze dne 25. 10. 202 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti. Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4 a následujících zákona sděluje, že z pohledu ostatních zájmů hájených orgánem ochrany přírody, zejména z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a

nadregionálních územních systémů ekologické stability, byla koncepce posouzena stanoviskem orgánu ochrany přírody pod č.j. 125684/2022/KUSK ze dne 25. 10. 2022 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále je ZPF) příslušný dle § 13 odst. 1 písm. b) a §17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 1 územního plánu Pětihosty z ledna 2023 pro veřejné projednání – s nezemědělským využitím lokalit popsanych v tabulce VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF v řešeném území ÚP Pětihosty a Změna č. 1 na straně 36 a 39 textové části – odůvodnění o celkovém rozsahu 11, 99 ha pro zastavitelné plochy a v rozsahu 6,05 ha pro plochy změn v krajině. Územní plán Pětihosty po Změně č. 1 je z hlediska ochrany ZPF příznivější než jeho původní verze: Došlo k poměrně významné redukci nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení a k účelnějšímu využití ploch v rámci přestavbového území. Plošně nejvýznamnější zábor ZPF představuje plocha změn v krajině NL 51 určená k založení lesa a převod zemědělské půdy na pozemky určené k plnění funkcí lesa. Správní orgán v tomto případě zohlednil skutečnost, že se jedná o zemědělskou půdu s nejnižším stupněm ochrany v návaznosti na stávající komplex lesa.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48 odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému návrhu Změny č. 1 územního plánu Pětihosty z ledna 2023 pro veřejné projednání. Předmětem návrhu není umístění rekreačních a sportovních staveb na pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL). K uplatnění stanoviska k navrhovanému záboru PUPFL v blíže nespecifikovaném rozsahu v rámci lokality Z1-17 určené pro výstavbu ekoduktu přes komunikace I/3 je příslušný orgán státní správy lesů obce s rozšířenou působností, v daném případě Městský úřad v Říčanech.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí, stejně jako informace o věcně a místně příslušném dotčeném orgánu ve věci záboru u plochy Z1/17, který byl v rámci veřejného projednání obelán a k uplatnění stanoviska vyzván.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon), zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů nemá k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Pětihosty připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.

Vyhodnocení: Informativní sdělení výše uvedených orgánů vzato na vědomí.

2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů ke změně č. 1 územního plánu Pětihosty nemá připomínky.

Vyhodnocení: Vyhodnocení: Informativní sdělení tohoto orgánu vzato na vědomí.

3. Odbor kultury a památkové péče.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Pětihosty novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2c), § 28 odst. 2c a § 29 odst. 2c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

Vyhodnocení: Informativní sdělení tohoto orgánu vzato na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.

8. Krajská správa a údržba silnice Středočeského kraje – písemnost ze dne 22. 3. 2023, č.j. 1233/32/KHÚS/KHT/PIC

Citace: „Vyjádření k návrhu změny č. 1 územního plánu Pětihosty, projednání podle § 52 stavebního zákona. Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, která zastupuje Středočeský kraj jako vlastníka silnic II. a III. třídy Vám k návrhu změny č. 1 územního plánu Pětihosty sděluje, že s předloženým návrhem souhlasí a požaduje dodržet tyto podmínky:

- U nové výstavby v blízkosti silnic II. a III. třídy musí investoři budoucích staveb počítat s negativy, která vyplývají z provozu na přilehlých pozemních komunikacích, tj. hluk, prašnost, vibrace apod. Veškerá nová zástavba v blízkosti silnic II. a III. třídy musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Žádná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy) nebudou hrazena z prostředků vlastníka ani majetkového správce silnic II. a III. třídy.
- Minimalizovat počet vjezdů na silniční síť a počet křižovatek místních komunikací se silnicemi II. a III. třídy.
- Při výstavbě nových pozemních komunikací dodržovat platné normy a technické podmínky, zejména § 9 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.“

Vyhodnocení: Podmínky oprávněného investora uváděné v souhlasném vyjádření k návrhu změny se netýkají vlastního způsobu řešení změny, která řeší plochy, nikoliv výstavbu na nich, ale jsou podmínkami, které lze uplatňovat v rámci následujících správních řízení umisťujících a povolujících jednotlivé stavby.

9. Povodí Vltavy s.p. – písemnost ze dne 23. 3. 2023, č.j. PVL-22071/2023/240-PI

Citace: „Dne 10. 2. 2023 jsme obdrželi návrh změny č. 1 územního plánu Pětihosty, zpracovatel Allcons C.H.C. s.r.o. Ing. arch. Jaroslav Sixta a kol. (leden 2023), pořizovatelem je Obec Pětihosty. Změna č. 1 územního plánu Pětihosty zahrnuje následující změny:

- Z1/1 – prověření úpravy hranic navrhovaného rybníku z p.p.č. 312/1, případně okolní parcely, a to včetně úpravy ploch zeleně, rekreačního využití, dopravy a parkování (W 50, RN 50, DS 52).
- Z1/2 – Prověření návrhů na úpravu (zmenšení) plochy BI 55; zrušení ploch OM 50, OM 51, PV 50; úprava (zmenšení zastavitelných ploch VD 50, SV 512, úprava ploch rezervy RO 2, RO 3, RO 4.
- Z1/3 – prověření změn v návrhu etapizace na plochách BI 55, VD 50, SV 51 a BI 55..
- Z1/4 – Úprava ÚP dle skutečného stavu (dle katastrálních map). Změna funkčního využití plochy OM2 na plochy SV za účelem možnosti výstavby rodinných domů.
- Z1/5 – Prověření změny funkčního využití ze zahrady na stavební pozemek pro RD p. č. 59.
- Z1/6 – Prověření změny funkčního využití u části plochy VZ 1 výroby zemědělské a smíšené výrobní – nově na plochy smíšené občanské vybavenosti komerční (event. prodej, servis).(OM 52).

- Z1/7 – Aktualizace stavu veřejné infrastruktury (splašková kanalizace a ČOV zrealizovaná po vydání územního plánu a dtto rozvody pitné vody a napojení na vodojem Peleška zrealizovaného po vydání územního plánu).
- Z1/8 – Návrh plánované přeložky vedení VN v obci (případně trafostanice a rozvody NN).
- Z1/9 – Úprava umístění a vymezení veřejného prostranství PV 51 a plochy bydlení BI56.
- Z1/10 – Prověření možnosti umístění domova seniorů a pečovatelské služby v ploše OV2 u Obecního úřadu.
- Z1/11 – Úprava regulativů území a funkčního využití ploch bydlení: Nové RD budou mít pouze 1 bytovou jednotku s jedním vstupem a jedním vjezdem z veřejného prostranství (1 číslo popisné), jedno napojení na všechny inženýrské sítě. Budou provedeny ve formě 1 NP a využití podkroví u šikmých střech nebo 1 NP a ustupující 2 NP o 1,5 m na celém obvodu 1. NP u plochých střech.
- Z1/12 – Prověření a případně upravení rozsahu a počtu rezervních ploch a ploch, jejichž využití je podmíněno zpracováním územních studií, event. regulačních plánů.
- Z1/13 – Prověření návrhu na oddělení obytné zástavby BI50 od LBC 21 nezastavitelnou plochou zeleně NSIp (NSIp56).
- Z1/14 – Prověření návrhu na umístění nové zastávky autobusu (DS53).
- Z1/15 – Prověření na úpravu trasování mezí na hranicích mezi pozemky.
- Z1/16 – prověření a případné navržení nových pěších a cyklistických tras (DS54).
- Z1/17 – Prověřená návrhu na vymezení ekomostu přes komunikaci I/3 v jižní části území (Npe51).
- Z1/18 Úprava funkčního využití p.p.č. 1/4 a 1/5 na plochu BI a úprava hranice zastavitelnosti vzhledem k blízkosti vodní nádrže.
- Z1/19 – Prověření návrhů ploch pro zalesnění, zatravnění a vodní nádrž dle Územní studie krajiny Říčansko (W52, NL51).

V obci Pětihosty je již realizováno napojení na nový veřejný vodovod i na novou splaškovou kanalizační síť s čistírnou odpadních vod. Řešeným územím (k.ú. Pětihosty) neprotéká žádný vodní tok ve správě Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava. Lokalitou protéká bezejmenný potok UDVT 10267625 ve správě státního podniku Lesy ČR. Část řešeného území se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje Senohraby Pětihosty studny S1, S2 stanoveného dne 8. 7. 1986 pod č.j. Vod.1007/86, stupeň ochrany: 1, 2a, 2b.

A. Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Pětihosty námitek.

B. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, souhlasíme s návrhem změny č. 1 územního plánu Pětihosty s následujícími podmínkami:

1. V územním plánu bude respektována nezastavitelnost manipulačního pruhu 6 m od horní břehové hrany bezejmenného vodního toku IDVT 10267625.
2. V územním plánu bude respektováno ochranné pásmo vodního zdroje, v ochranném pásmu budou dodržovány podmínky rozhodnutí o stanovení ochranného vodního zdroje.“

Vyhodnocení: Souhlasné vyjádření oprávněného investora vzato na vědomí. Souhlasné vyjádření správce povodí vzato rovněž na vědomí s tím, že připomínky uvedené pod body 1. a 2. jsou již respektovány v platném územním plánu a změnou č. 1 nejsou nijak dotčeny.

Veškeré požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů byly respektovány, nebyl řešen žádný rozpor

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území (VV URÚ) nebylo pro Změnu č. 1 ÚP vypracováno, protože nebylo Krajským úřadem Středočeského kraje požadováno v obsahu zadání ÚP.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50, odst. 5 SZ

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona se tak nevydávalo.

8. SDĚLENÍ, jak bylo stanovisko dle § 50, odst. 5 SZ zohledněno

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona se tak nevydávalo.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla vymezena v původním územním plánu, po provedení průzkumů a rozborů byla upravena k 31. 12. 2022, jak je uvedeno ve srovnávacím textu Změny č. 1 ÚP. Hranice je vymezena modrou plnou čarou a celková zahrnutá plocha do tohoto území činí 37,97 ha.

Zastavitelné území je vyznačeno černou tečkovanou čarou ve výkresech č. 1.2. Základní členění území, č. 1.3. Hlavní výkres, 1.4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, 1.5 Pořadí změn v území, 2.3. Koordinační výkres a 2.4 Zábory zemědělského půdního fondu. Do zastavitelného území byly zahrnuty všechny plochy s rozdílným způsobem využití mimo ploch smíšených nezastavěných NS, ploch PUPFL (NL), ploch zemědělských (NZ), ploch významných přírodních regionálního a lokálního ÚSES, VKP (NL) a ploch vodních a vodohospodářských (VV) a ploch dopravní infrastruktury mimo hranici zastavěného území.

9.2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

9.2.1 Vývoj území

Rozvoj území je převzat z původního ÚP, směrem na západ, na plochách vzdálených od komunikace I/3, aby bylo zamezeno negativnímu vlivu komunikace na kvalitu života. V obci nejsou plánovány nové plochy pro rozvoj individuální rekreace, podporuje se výstavba rodinných domů a občanské vybavenosti.

Změna č. 1 ÚP upravuje hranici zastavitelného území, resp. zmenšuje tyto plochy a mění etapizaci využívání těchto ploch za účelem ochrany území před nekoordinovanou a nevhodnou zástavbou, k jaké došlo v lokalitě BI3, kde došlo k výstavbě „rodinných domů“, které svým charakterem a dispozicí odpovídají spíše domům bytovým. Tento typ zástavby je nevhodný a má negativní vliv na celkový charakter a vzhled obce. Cílem je zachování vesnického charakteru obce a ochrana krajiny a krajinného rázu. Jsou tedy upraveny podmínky pro využití území. V případě výstavby rodinných domů se povolují pouze solitérní rodinné domy s jedním vstupem, jednou bytovou jednotkou. Tento regulativ zajistí koordinovanou a vhodnou zástavbu a není možná výstavba řadových ani rodinných domů s více bytovými jednotkami.

Celkové řešení krajiny není oproti ÚP měněno. Tím také zůstává zachován krajinný ráz jako typ N – krajina relativně vyvážená. Zůstává zachováno kvalitní obytné a životní prostředí.

Řešení změny č. 1 je ve shodě s přijatou a evidovanou Územní studií krajiny SO ORP Říčansko. Změna č. 1 přejímá návrh nové vodní nádrže a plochu pro zalesnění, která je oproti ÚSK Říčany odsunutá směrem ke stávajícímu lesu tak, aby nezasahovala do ochranného pásma a vedení

vysokotlakého plynovodu. Nebyla převzata plocha pro zatravnění v severní části katastru, jelikož se jedná o území ve II. třídě ZPF a došlo by k neefektivnímu a neekonomickému využití této plochy. V této části území je ale anvržen systém protierozních mezí, které zároveň budou velmi účelné pro zasakování srážkových vod v místě spadu.

Plochy zastavěného území ZM 1 ÚP Pětihosty*

lokality	orientační výměra [ha]	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch [ha]
BH 1	0,30	Bydlení v bytových domech	0,30
BI 1	3,00	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	8,18
BI 2	3,03		
BI 3	1,05		
BI 54	0,50		
BI 56	0,60		
BV 1	0,11	Bydlení v rodinných domech – venkovské	0,61
BV 2	0,50		
RI 1	0,73	Plochy staveb pro rodinnou rekreaci	1,82
RI 2	0,02		
RI 3	0,27		
RI 4	0,48		
RI 5	0,32		
OV 1	0,17	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0,30
OV 2	0,06		
OV 51	0,07		
OM 1	0,69	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	2,53
OM 3	0,14		
OM 52 Přestavbové území	1,70		
OS 1	0,12	Tělovýchovné a sportovní zařízení	0,12
PV 51	0,20	Veřejná prostranství	0,20
SV 1	2,75	Plochy smíšené obytné venkovské	6,29
SV 2	3,54		
DS 1	0,96	Dopravní infrastruktura – silniční (čerpací stanice)	1,63
DS 2	0,67		
TO 1	0,16	Plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady	0,16
TI 4	0,08	Plochy technické infrastruktury pro inženýrské sítě (ČOV)	0,08
VD 1	0,53	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	1,98
VD 2	1,45		
VZ 1, VS 1 Přestavbové území	4,42	Výroba a skladování – zemědělská výroba, plochy smíšené výrobní	4,42
Zastavěná plocha celkem			28,62 ha

** V tabulce nejsou uvedeny ani započítány plochy dopravní a doplňkové technické infrastruktury, veřejné a jiné zeleně včetně zahrad, plochy vodních toků a nádrží. Tyto plochy mají v zastavěném území výměru 9,35 ha.*

9.2.2 Základní koncepce území

Koncepce vychází ze stávajícího postavení území a sídla v Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB 1 dle PÚR ČR a ZÚR SK. Území má velmi dobré napojení na hl. m. Prahu přes komunikaci I/3, ale i na místní centra Benešov, Mnichovice, Říčany. Proto se zde začala rozvíjet obytná zástavba, Změna č. 1 ÚP respektuje návrh původního ÚP, který navrhoval rozvoj sídla jako polyfunkčního celku, který bude podporovat všechny tři základní pilíře rozvoje tj. podmínky pro životní prostředí (enviromentální pilíř), hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a soudržnost společenství obyvatel (sociální pilíř).

Z hlediska celkového řešení správního území je zachován princip jednoho sídla, nejsou rozvíjeny žádné jiné stávající ani nové lokality. Stávající sídlo bude rozvíjeno jako jeden celek, i když v současné době došlo k částečnému roztržení zástavby novodobou a nevhodnou zástavbou v lokalitě Měchurka (BI 3).

Základní koncepcí je návrh polyfunkčního sídla jako rozvojového příměstského území s obytnou zástavbou rodinných domů, přiměřenou novou občanskou vybaveností a rozvojem pracovních příležitostí, které budou převážně využívat stávající plochy zemědělského areálu umožňujícího rozvoj ekonomické činnosti na plochách OM – občanská vybavenost – komerční zařízení malá a střední.

Omezujícím prvkem je rozšíření komunikace I/3 na východní straně obce dle ZÚR SK. Zlepší se tím dopravní napojení směrem na hl. m. Prahu, ale zhorší se v této oblasti životní prostředí, proto je rozvoj obce orientován hlavně na západní stranu, co nejdále od komunikace I/3.

Změna č. 1 snižuje oproti původnímu územnímu plánu rozvojové plochy z důvodu omezení chaotické zástavby či zástavby řadovými domy, nebo jinou, nevhodnou formou zástavby, která by narušila charakter původní vesnické zástavby a měla negativní vliv na krajinný ráz a celkový dojem obce. Rozvojové plochy zůstávají ve stejných lokalitách a není navržena nová lokalita, hranice zastavitelného území je pouze posunuta směrem k zastavěnému území a snižuje se tak výměra zastavitelných ploch. Hlavním důvodem omezení zastavitelných ploch je celkové zpomalení rozvoje obce dané celkovou situací v příměstské oblasti Prahy, ať už z ekonomických důvodů, nebo komerční suburbanizací v SO ORP Říčany (či okolních oblastí), které mají blíže do Prahy, lepší dopravní napojení (např. i železniční), nebo již rozvinutější občanskou vybavenost (např. MŠ, ZŠ, obchody, zdravotnické a sociální služby). V poslední době je odrazujícím faktorem i vyčerpání dopravní kapacity silnice I/3 a D1, takže jsou vyhledávána místa s lepším a rychlejším napojením na hl. m. Prahu. Se zlepšením dopravních podmínek je možné počítat až s vybudováním dálnice D3 a jejím napojením na Pražský okruh DO.

V posledních letech došlo v obci k velkému zlepšení technické infrastruktury, protože bylo zajištěno zásobování pitnou vodou (z přivaděče Želivka) a byla vybudována splašková kanalizace zakončená ČOV. To umožňuje rozvoj občanské vybavenosti. Změna č. 1 ÚP doplňuje plochy občanské vybavenosti veřejné i komerční.

Pro rozvoj obce je důležitou podmínkou zachování a zlepšení krajinného rázu. Změna č. 1 ÚP zachovává stávající systém ÚSES a rozvíjí systém VKP, doplňuje krajinnotvorné i protierozní opatření (meze, aleje, ochranná a izolační zeleň). V území je navržena jedna vodní nádrž k obnově, jejíž poloha se oproti původnímu ÚP posouvá směrem na východ (vodní nádrž Horka W50). Dále je zahrnuta rekonstrukce a revitalizace Pětihostského rybníka (W51) v centrální části obce, jež má potenciál stát se velmi hodnotným veřejným a rekreačním centrem. Navržena je i nová vodní nádrž (W52) u jižní hranice katastru na Zaječickém potoce východně od komunikace I/3. Všechny lesní plochy jsou plně zachovány, je doplněna nová plocha k zalesnění (NL51) na vrcholu kopce Stehňovka. V celém území není povolena výstavba individuálních rekreačních objektů.

Pro zlepšení průchodnosti území je navržen nový ekodukt na migrační trase vysoké zvěře s pěší cestou přes hlavní bariéru v území – silnici I/3.

Změnou č. 1 je plně zachován nadřazený systém silniční dopravy (silnice I. a III. třídy) včetně napojení na okolní obce.

Stávající zásobování obce zemním plynem, el. energií a datovými rozvody zůstává zachováno. Ve změně č. 1 je doplněn stav přeložky VN 22 kV, centrální způsob zásobování pitnou vodou a způsob a trasy odkanalizování včetně upřesnění skutečného umístění ČOV.

9.2.3 Urbanistická koncepce a přehled změn v území

Změna č. 1 ÚP respektuje návrh původního ÚP na polyfunkční rozvoj obce s novým centrem občanské vybavenosti u Pětihostského rybníka, tedy ve volném území mezi zástavbou jih a sever. Toto území zůstává i nadále vymezeno pro sportovní a rekreační plochy, plochy veřejné zeleně a samotnou rekonstrukci Pětihostského rybníka. V okolí je navázána zástavba rodinnými domy. Ani rozvoj obytné zástavby není navržen monofunkčně, jeho součástí mohou být různé podnikatelské aktivity včetně občanské vybavenosti komerční.

V sídle jsou navrženy změny funkčního využití ploch podle reálného stavu využití pozemků na plochy SV u p.č. 59, 36 a části p.č. 58/2. změnou Z1/4 a Z1/5.

Plocha SV 2 na p.č. 55/1 u obecního úřadu byla navržena jako plocha občanské vybavenosti OV51 za účelem rozšíření obecního úřadu a rozvoje služeb sociální péče, která v obci chybí. (Z1/10)

V původním ÚP navrhovaná plocha pro bydlení BI 56 a veřejné prostranství PV 51 je zachována a bylo upraveno rozhraní ploch, dle vyhotovené územní studie změnou Z1/9.

Poloha vybudované ČOV byla upřesněna dle skutečného stavu a plocha byla zahrnuta do zastavěného území změnou Z1/7, jelikož se jedná o zkolaudovanou stavbu uvedenou do provozu.

Přestavbové území P/1 z původního ÚP bylo změnou Z1/6 rozděleno na dvě přestavbová území. Plocha P/1 v severní části je zachována pro funkční využití VZ1 – VS1 - zemědělská výroba s možností dalších výrobních aktivit typu autolakovna, výroba dřevěných srubů atp. Druhá přestavbová plocha P/2 v jižní části s možností využití pro plochy občanské vybavenosti – komerční zařízení malá a střední, s možností využití pro administrativu, sociální a zdravotní služby, prodejny, autoservisy, nebo přechodné ubytování. Mimo rozvoje občanské vybavenosti je to velmi podstatný zdroj pro vytvoření nových pracovních míst a snížení vyjížděky za prací, v čemž mají tyto plochy velký potenciál.

Změnou č. 1 byl na základě požadavků obce upraven rozsah zastavitelných ploch západně od zastavěného území (Z1/2 a Z1/3) a poloha rybníka Horka (Z1/1). Rozsah zastavitelných ploch byl snížen tak, aby zůstal zachován charakter obce a nedošlo k nekoordinované zástavbě v krajinně nevhodnými typy staveb. V návaznosti na změnu rozsahu byla doplněna potřebná dopravní a technická infrastruktura a doprovodná zeleň podél komunikace. Plochy, které jsou změnou zrušeny jsou OM 50, OM 51, PV 50, SV51, NSb 50 a ZV 51. Došlo k úpravě velikosti a případnému rozdělení ploch na BI 53a, BI 53b, VD 50, DS 52, ZO 51, BI 55a, BI 55b a vzniku nových ploch SV 53 a RN 50. dále došlo ke změně rozsahu a polohy územních rezerv R02, R03 a R04 směrem k ustoupenému zastavitelnému území tak, že rezervy respektují vedení VTL, které prochází rozhraním plochy R02 a R03 a nemělo by tak být problémem pro budoucí zastavění pozemků. Samozřejmou součástí tohoto rozvoje je doplnění místní komunikační sítě a technické infrastruktury.

Součástí změny č. 1 je úprava regulativů pro výstavbu rodinných domů na území celé obce (pouze solitérní RD s 1 bytovou jednotkou s jedním vstupem a jedním vjezdem z veřejného prostranství (1 číslo popisné), jedno měřené napojení na všechny inženýrské sítě. Budou provedeny ve formě 1NP s využitým podkrovím u šikmých střech, nebo 1 NP a ustupující 2. NP o 1,5 m na celém obvodu 1. NP u plochých střech) (Z1/11) jako nástroj pro ochranu charakteru sídla a krajinného rázu před nevhodným typem zástavby (jako např. lokalita BI 3).

Změnou č. 1 je upravena hranice zastavitelného území lokality BI 50, kde byl rozšířen segregační pruh zeleně na 40 m a vznikla plocha NSlp56, která chrání přiléhající lokální biocentrum LBC 21. To na úkor zastavitelné plochy BI 50, která byla tímto zmenšena. (Z1/13)

Změnou č. 1 je respektována plánovaná rekonstrukce Pětihostského rybníka a na základě požadavků i úprava pásma ochranné zeleně u vodní nádrže a vodního toku na 6 metrů. Podle toho je upravena hranice plochy pro bydlení BI 54 na parcelách 1/4, 1/5 a 351/4 a doplněna místní komunikace pro zajištění dopravní obslužnosti těchto pozemků dle Z1/18.

Rozvoj sídla je založen zároveň na zachování krajinného a životního prostředí což změna č. 1 respektuje a podporuje. Všechny prvky VKP a ÚSES jsou plně zachovány a je navržena další plocha pro zalesnění NL51 (Z1/19) a doplnění resp. obnovení historické vodní nádrže Horka, rekonstrukce Pětihostského rybníka a vymezení plochy pro novou vodní nádrže na Zaječiském potoce (Z1/19).

Zároveň se vymezením plochy NPe51 pro výstavbu ekoduktu (Z1/17) propojí lokální ÚSES s nadregionálním biokoridorem NK61. Dojde i k významnému zvýšení prostupnosti území překonáním bariéry v podobě silnice I/3. V návaznosti na ekodukt je navržena i nová pěší a turistická stezka (DS54),(Z1/16) navazující na stávající síť polních cest a turistických stezek ve Čtyřkolech.

Největším problémem v území je rozšíření a zkapacitnění komunikace I/3 dle ZÚR SK, ale jako využití z nadřazené územní dokumentace to změna č. 1 ÚP respektuje, protože to zároveň představuje zvýšení dopravní dostupnosti Pětihost. Plochy zahrnuté do tohoto záměru musí respektovat tento záměr a výstavba musí být přizpůsobena dle případných požadavků ŘSD.

Všechny nadřazené systémy technických sítí zůstávají v území zachovány, tj. trasy plynovodů VVTL, VTL včetně VTL zásobovacího řadu Senohrab, trasy elektro VVN 400 kV, VVN 110 kV a VN 22 kV, radioreléové trasy. Byla doplněna přeložka VN 22 kV v centrální části zástavby.

Změna č. 1 ÚP nadále počítá s převažující spádovostí území na hl. m. Prahu, komerční vybavenost v oblasti Průhonice – Čestlice a správní spádovost na ORP Říčany a hl. m. Prahu, protože tyto podmínky jsou dány stávajícím stavem a nejbližším výhledem PÚR ČR, ZÚR SK a ÚAP Říčany.

PŘEHLED ZMĚN V ÚZEMÍ

OZNAČENÍ ZMĚNY	LOKACE (území, plocha, část dokumentace)	OBSAH ZMĚNY
Z1/1	Horka W 50, RN 50, DS 52, ZO 51	Úprava hranic navrhovaného rybníka včetně úpravy plochy zeleně, rekreace, dopravy a parkování, viz tabulka níže
Z1/2	Horka BI 53a, BI 53b, R02, R03	Změnění zastavitelných ploch a zrušení, případně změna funkčního využití, viz tabulka níže
Z1/3	Horka BI 53, VD 50, SV 51 a BI 55	Změna etapizace zastavění ploch
Z1/4	p.č. 58/2 a 36 SV2	Úprava ÚP dle skutečnosti, změna funkčního využití
Z1/5	p.č. 59	Změna funkčního využití
Z1/6	VZ 1 – VS 1 P/1, P/2	Změna funkčního využití přestavbové plochy zemědělského areálu
Z1/7	Koridory technické infrastruktury, TI 4	Aktualizace stavu veřejné infrastruktury (pitná voda, kanalizace, ČOV)
Z1/8		Přeložka veden NN
Z1/9	BI 56, PV51	Úprava umístění veřejného prostranství
Z1/10	OV 51, OV2	Možnost umístění domova seniorů
Z1/11	Obecně požadavky na využití území	Úprava regulativů pro novou výstavbu soliterních rodinných domů – 1 vstup, 1 bytová jednotka aj.
Z1/12	Horka R01, R02, R03 BI 50, BI 51, BI 52, BI 56, PV 51, OM 52	Úprava rezervních ploch a ploch podmíněných vypracováním územní studie
Z1/13	BI 50, NSIp 56	Oddělení zástavby od LBC 21
Z1/14	DS 53	Umístění nové zastávky autobusu
Z1/15	K50 – K60	Úprava trasování mezí
Z1/16	Zaječický potok NS 54	Nové pěší a cykloturistické trasy
Z1/17	NPe 51	Návrh plochy pro ekodukt
Z1/18	U Pětihostského rybníka p. č. 1/4 a 1/5	Úprava funkčního využití a vymezení ochranné zeleně 6 m od

		vodní nádrže
Z1/19	NL 51, W 52,	Návrhy ploch k zalesnění, zatravnění a nové vodní plochy z ÚSK Říčansko

ZMĚNY ROZSAHU ROZVOJOVÝCH PLOCH DLE Z1/1, Z1/2, Z1/12 a Z1/13

funkční využití	původní výměra (ha)	Původní dotčené parcely	Poznámka / nová plocha	nová výměra (ha)	nově dotčené parcely
BI 50	2,41	367/2, 368/2, 412/5	zmenšení	1,83	367/2, 368/2, 412/5
BI 53	2,11	344/33, 337, 329/3, 329/4	BI 53a	0,32	344/17
			BI 53b	0,44	329/4, 337
BI 55	2,84	331/2, 304/10, 304/11, 304/12, 304/13, 304/14, 304/15, 304/16, 304/17, 304/18, 304/19, 304/20, 304/21, 304/22, 304/23, 304/24, 304/25, 304/26, 304/27, 304/28, 304/29, 304/30, 304/31, 332	BI 55a	1,32	304/16, 304/17, 304/18, 304/19, 304/20, 304/21, 304/22, 304/23, 304/24, 304/25, 304/26
			BI 55b	0,81	304/8, 304/9, 304/11, 304/12, 304/13, 304/14, 304/15
SV 51	1,43	304/2, 304/3, 304/4, 304/5, 304/35, 304/36, 304/37, 304/38, 304/39, 304/40, 304/41, 304/42, 304/43, 335,	SV 53 zmenšení	0,9	304/2, 304/3, 304/4, 304/5, 304/39, 304/40, 304/41, 304/42, 304/43, 335,
VD 50	0,73	332, 312/1	VD 50 zmenšení	0,23	332
OM 50	0,42	344/17	Zrušeno	/	/
OM 51	0,31	344/17	Zrušeno	/	/
PV 50	0,47	344/17	Zrušeno	/	/
DS 52	0,15	312/1, 331/1, 332	posun	0,72	304/27, 310, 331/2, 332,
ZV 51	0,80	312/1, 313, 331/1, 332,	zrušeno	/	/
ZO 51	0,17	304/13, 304/14, 304/15, 312/1, 331/2, 332	Zmenšení a posun	0,4	304/28
ZO 60	0,20	412/5	NSIp56 – nová plocha	0,79	412/5
W 50	0,97	303, 313, 315, 316, 317/2, 331/1	posun	0,71	312/1, 304/1
NSb 50	0,25	303, 313, 315, 316, 317/2	zrušeno	/	/
/	/	/	RN 50 - nová plocha	0,66	304/1, 304/27, 310, 312/2, 312,3, 313, 331/1, 331/2, 332,
CELKEM	13,26 ha		CELKEM	9,13 ha	

Změna č. 1 zmenšuje rozvojové plochy západně a severně od zastavěného území (Z1/1, Z1/2 a Z1/13). Dle tabulky změny rozsahu rozvojových ploch těmito změnami, dojde ke snížení rozvojové plochy o 4,13 ha. V lokalitě BI50 dojde ke změně funkčního využití, plocha ZO60 je zrušena a BI50 je zmenšena ve prospěch vzniku plochy NSIp56. V západních lokalitách dojde k posunu, rušení a změně plochy všech ploch s rozdílným způsobem využití, viz tabulka Změny rozsahu rozvojových ploch dle Z1/1, Z1/2, Z1/12 a Z1/13.

Co se týče pouze rozvojových ploch zastavitelných, mimo zastavěné území, snižuje se výměra těchto ploch změnou č. 1 z původních 16,55 ha, na 10,81 ha tedy snížení o 5,74 ha. U ploch změn v krajině dochází k vyrovnaní rušených ploch návrhem ploch nových. Celkově bylo v původním ÚP navrženo 58,15 ha změn ploch nezastavitelných a nezastavěných v krajině. Změna č. 1 upravuje tyto plochy na 60,17 ha. Za nárůstem ploch stojí hlavně návrh nového rybníka W52, pěší cesty a ekoduktu DS54 a NPe51, plochy segregačního pásu NSlp56 a nového lesa NL51.

Zastavitelná plocha	zastavitelné plochy mimo zastavěné území	
	ÚP 2017 (ha)	ZM1 ÚP (ha)
BI 50	2,45	1,8
BI 51	0,88	0,88
BI 52	2,5	1,8
BI 53	2,72	0,78
BI 55	2,83	2,12
OM 50	0,35	0
OM 51	0,36	0
OS 50	0,33	0,33
OS 51	0,09	0,09
SK 50	0,41	0,41
SV 51	1,43	0,9
VD 50	0,82	0,9
VD 51	0,8	0,8
TI50	0,16	0
PV 50	0,42	0
CELKEM	16,55	10,81

Souhrnná srovnávací tabulka rozvojových ploch dle výroku ÚP a Změny č. 1 ÚP

	ÚP 2017	Změna č. 1 ÚP	Rozdíl
ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ	26,86	19,79	- 7,07
NEZASTAVĚNÉ PLOCHY	58,15	60,17	+ 2,02
CELKEM	85,01	79,96	-5,05

9.3 KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

9.3.1 Dopravní infrastruktura

Místní komunikace

Změna č. 1 zachovává koridor pro rozšíření silnice č. I/3 dle ZÚR SK – VPS DO06.

Změna č. 1 respektuje navrženou síť místních komunikací v rámci zachovaných zastavitelných ploch, která je nezbytná pro obsluhu území. Doplnuje se místní komunikace pro obsluhu ploch BI54 u Pětihostského rybníka a pěší cesta propojující tuto místní komunikaci s veřejným prostranstvím u rybníka.

Nejdůležitější komunikací navrženou Změnou č. 1 ÚP pro rozvoj západní části obce je místní komunikace okružní DS52 mezi stávající komunikací u Pětihostského rybníka a silnicí III/6031. Bude zajišťovat příjezd k obytným plochám a ploše drobné výroby, a zároveň k nové vodní nádrži Horka a k pobytovým a rekreačním plochám na břehu této vodní plochy. Součástí komunikace je i parkoviště.

Řešení dopravní dostupnosti na plochu přestavby P/2 je nutno řešit v navazující podrobnější dokumentaci, kterou je využití této plochy podmíněno. Možností je stávající cesta přes stávající areál

ze severu, a nebo nové napojení z jihu k čerpací stanici a napojení na komunikaci I/3. Tuto možnost je však nutno prověřit územní studií.

Pěší a cykloturistické stezky a trasy

Změna č. 1 navrhuje novou pěší cestu (DS54) v jižní části katastrálního území propojující současnou síť pěších polních a lesních cest přes ekodukt s turistickými stezkami východně od komunikace I/3. Dojde tak k zvýšení prostupnosti krajiny. Trasa této pěší cesty je vedena na hranice lesního pozemku podél nové navrhované vodní nádrže na Zaječicím potoce.

Vymezení plochy NPe51 umožňuje výstavbu ekoduktu pro překonání komunikace I/3 velkou a střední zvěří i lidmi, jelikož se počítá s realizací pěší cesty (2,1 m) po kraji ekoduktu.

Uvedený navržený systém turistických a cyklistických stezek vytváří z hlediska rekreace z Pětihost rovnocennou křižovatku jako jsou ostatní obce. Rekreační využití území může být atraktivní vzhledem k pobytové louce se sportovními plochami a možností koupání u Pětihostského rybníka, vodní plochy Horka a přírodních ploch u navrhované nádrže na Zaječickém potoce.

Běžkařské trasy jsou zachovány v plném rozsahu, navíc vzniká možnost nových tras díky navrženému systému protiezorních mezí.

Hromadná doprava

Autobusová doprava

Pro zvýšení dostupnosti veřejné hromadné dopravy v reakci na rozvoj obytné zástavby byla navržena nová autobusová zastávka (DS53) na křížení místní komunikace s komunikací III/6031 severně od zastavěného území. Umístění zastávky bylo zvoleno na základě docházkové vzdálenosti od zastavěných a zastavitelných ploch v severní polovině území tak, aby byla zachována plynulost hromadné dopravy bez nutnosti měnit či upravovat trasu jízdy. Zastávka je umístěna na pozemku obce, nedochází tudíž k záborům a není nutné plochu vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu, jelikož není třeba pozemek odkupovat, vyvlastňovat, či jinak získávat.

Území obsluhuje ze systému Pražské integrované dopravy linka č. 200651 Nespeky - Pyšely - Senohraby – Hrusice (provozovatel ČSAD Benešov. S.r.o.), která navýšila četnost spojů. Ve všední den až 12 spojů oběma směry, v sobotu a neděli pouze 4 spoje. Počet spojů zatím nebude zřejmě nutné upravit s nárůstem zástavby.

Autobusová doprava je součástí Pražské integrované dopravy PID, navazuje na železniční linku S9 tj. železniční trať 221 Praha – Benešov.

ÚP nenavrhuje vzhledem k velikosti sídla nové způsoby hromadné dopravy, vzhledem k návaznosti sídla na komunikaci I/3 je nutné počítat vždy s velkým podílem AID.

9.3.2 Technická infrastruktura

Pitná voda

Změna č. 1 ÚP Pětihosty zpřeujuje trasy centrálního způsobu zásobování pitnou vodou, které byly provedeny dle původního územního plánu, a to z vodojemu Peleška na k.ú. Senohraby.

V zastavitelném území BI 55a a BI 55b jsou doplněny nové trasy zásobování pitnou vodou.

Kanalizace a ČOV

Změna č. 1 upřesňuje skutečný stav splaškové kanalizace a umístění ČOV, stávající trasy nemění. Jsou pouze doplněny nové trasy v lokalitě BI 55a a BI 55b. Z podnětu určeného zastupitele pro územní plán byla změněna plocha zeleně na 15% plochy pozemku ČOV, aby bylo možné lépe využít pozemek ve vlastnictví obce pro rozšíření technologických zařízení a staveb ČOV a pro údržbu obce. Zeleň střední a vysoká musí být umístěna podél východní a jižní strany pozemku.

Elektrická energie

Změna č. 1 nenavrhuje žádné nové vedení ani trafostanice, ale redukuje jejich počet oproti původnímu návrhu. Ruší se trafostanice TS 11 navrhovaná v původním ÚP, která měla obsloužit

území ploch BI 53, OM 50, OM 51, a OS 51. Pro účely zásobování plochy OS1 bude sloužit trafostanice TS 8, která zásobuje obytnou zástavbu na severu obce. V případě nutnosti bude třeba trafostanici upravit tak, aby vyhovovala spotřebě energie území. Současný výkon trať je 400 kVA.

Přeložka napájecí soustavy 22kV a úprava tras v obci

Přeložka páteřního venkovního vedení 22kV v katastru obce. Toto vedení bude přeloženo do země jako kabelové vedení 22kV. Přeložka začíná u parc.č.461/9 trafostanicí TS14 a pokračuje komunikací k lokalitě SK 50 a trafostanicím TS 2 a TS 3. Dále pokračuje komunikací mezi lok. BI 52 a BI 51 po pozemku 560/1 až k trafostanici TS 9, kam bude zaveden svod stávajícího nadzemního vedení. Odtud směrem k TS 8 opět v komunikaci bude vedena trasa přes pozemek 367/3 až na začátek komunikace na pozemku 368/6.

Změna č. 1 zahrnuje také plánované úpravy rozvodů VN, NN a trafostanic v zastavěné části obce.

Veřejné osvětlení

V obci je částečně instalováno veřejné osvětlení, které je nutné doplnit a rozšířit kapacitně s novou zástavbou i v rámci ploch pro rekreaci a občanskou vybavenost.

9.3.3 Občanské vybavení a veřejná infrastruktura

Změna č. 1 zachovává a respektuje navržené občanské vybavení OS 51 a veřejnou zeleň ZV 50. Toto prostranství dopňuje návrhem pěší cesty okolo Pětihostského rybníka směrem k novodobé zástavbě (BI2). Samotná vodní plocha je vymezena v ploše návrhu pro umožnění rekonstrukce hráze a celé vodní nádrže.

Změnou č. 1 se z důvodu redukce zastavitelných ploch a posunu vodní nádrže Horka ruší veřejné prostranství PV 50 a veřejná zeleň ZV 51. Plochy jsou rušeny na základě změny koncepce návrhu dané lokality a snížení její zastavěnosti. Navrhují se pouze plochy pro zástavbu v menším rozsahu. Posunem rybníka vzniká v jeho okolí plocha zařazená do funkčního využití území jako plocha pro rekreaci na plochách přírodního charakteru (RN50), která bude veřejně přístupná, a umožňuje realizaci dětského a travnatého hřiště, mobiliáře a dalších prvků pro denní rekreaci společně s potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.

Změnou č. 1 byla upravena hranice mezi plochami BI56 a PV51, na základě požadavku o úpravu dle územní studie. Plocha PV51 je snižuje cca o 200 čtverečních metrů.

Změnou č. 1 se také ruší plochy OM 50 a OM 51, opět z důvodu redukce celkově zastavitelných ploch. Plochy pro občanskou vybavenost – komerční zařízení malá a střední ovšem vznikají nově na ploše přestavby – zemědělský areál OM52, kde je jejich umístění vhodnější vzhledem ke komunikaci I/3 a zároveň je využita plocha zemědělského areálu namísto vymezení nové zastavitelné plochy.

V rámci změn funkčního využití území přibyla v obci plocha OV 51. Tato plocha má sloužit pro veřejnou občanskou vybavenost v okolí obecního úřadu, hlavně pro realizaci rozšíření Obecního úřadu a sociálních služeb (domov pro seniory, stacionář a zdravotní péče aj.) (Z1/10)

Stabilizovaná plocha OM 2 naproti obecnímu úřadu byla upravena na SV – smíšené obytné venkovské. Tato plocha umožňuje kombinaci bydlení a drobné a nerušící podnikatelské činnosti a služby.

Ve změně č. 1 ÚP je respektováno a doplněno širší propojení s okolními obcemi obnovou a prodloužením různých pěších, polních a účelových cest.

Komerční občanská vybavenost

Stávající stav komerční občanské vybavenosti:

- ZOS Pětihosty (zemědělská výroba)
- UNRRA GROUP Ltd. (ústředí společnosti, střelné zbraně)
- HYPE service (osobní přeprava)
- Ford Kačmáček (pobočka klempírna a lakovna)

- MK Autodílna
- Partner auto odstavná plocha Lease Plan
- Auta z Operáku (autobazar)
- Jaspro Plus s.r.o. – zemní práce, kontejnery
- Martina Dobnerová – profesionální realitní zprostředkovatelka
- Květinová móda – zahrady, květiny
- Eduard Trunečka – hodinový manžel
- Srub.cz (projekce, servis a prodej dřevěných domů)
- Řeznictví a uzenářství Maso Jakub (sklady)
- Felbinger Vladimír – cestování do Chorvatska

Z uvedeného přehledu vyplývá, že s rozvojem obce by bylo potřebné rezervovat plochy pro:

- maloobchod (prodej – potraviny, nápoje, ovoce, zelenina, drogerie, papírnictví)
- služby (opravy a servisy typu elektronika, kadeřnictví, kožené aj. zboží, sklenářství, autoopravna – rychlá pomoc a jiné dle potřeby a rozsahu působnosti)
- veřejné stravování
- prostory pro firmy údržby objektů a zahrad
- poradenství, finančnictví

Plochy pro realizaci těchto služeb jsou převzaty z původního územního plánu, navíc se přestavbová plocha P/1 zmenšila v jižní části a vznikla přestavbová plocha P/2 pro občanskou vybavenost a komerční (zařízení včetně možnosti umístění prodejen, administrativních budov, přechodného ubytování aj.)

9.3.4 Koncepce uspořádání krajiny

Změna č. 1 zachovává ráz krajiny dle ZÚR SK – 1., 2. a 7. aktualizace. Jedná se o typ krajiny N (N16) – krajina relativně vyvážená. Tím také zůstává zachováno kvalitní obytné a životní prostředí. Jedná se o krajinu, která má polyfunkční charakter s významným zastoupením bydlení; aby byla zvýšena ekologická stabilita území je nově navržena vodní nádrž na Zaječiském potoce (W52), plocha k zalesnění (NL51) a segregáční pás k oddělení a ochraně lokálního biocentra LBC 21 – plocha NSlp56.

Koncepce krajiny Pětihost je v souladu se zpracovanou Územní studií krajiny SO ORP Říčansko.

Změnou č. 1 nedochází k negativním zásahům do volné krajiny, tj. do zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkce lesa, ani ploch smíšených nezastavěného území, který by měli negativní vliv na životní prostředí a ekologickou stabilitu. Změna č. 1 také navrhuje novou plochu pro doprovodnou a liniovou zeleň a upřesňuje trasy mezí, které zvýší koeficient ekologické stability území.

Změna č. 1 počítá s obnovou vodní nádrže horka (W50), kdy byla pouze upravena poloha vodní nádrže vzhledem k posunu hranice zastavitelného území.

Dle ÚSK Říčansko jsou v území navrženy plochy k zalesnění a k zatravnění.

- Plocha k zatravnění na severu katastrálního území zasahuje pozemky II. třídy ochrany ZPF. Územní plán z tohoto důvodu nevymezuje plochu k zatravnění a pozemky jsou ponechány v současném stavu jako orná půda, což je vzhledem ke kvalitě půdy výhodnější využití. Protierozní ochrana v této lokalitě je řešena navržením mezí dle původního územního plánu.
- Plocha na kopci Stehňovka je dle ÚSK Říčansko určena k zalesnění a částečnému zatravnění. Původní územní plán z roku 2017 navrhuje rozsáhlé zatravnění plochy. Vzhledem ke skutečnosti, že zde prochází vedení vysokotlakého VTL a velmi vysokotlakého VVTL plynovodu a plocha určená k zalesnění zasahuje do bezpečnostního pásma v bezprostřední blízkosti obou vedení, je navržena plocha NZ51 k zalesnění, v míře dle ÚSK Říčansko,

západně od navrhované lokality tak, aby nová plocha lesa navazovala na stávající lesní útvar a zároveň nezasahovala do ochranného pásma VTL a samotné trasy vedení plynovodů.

- Jižně od kopce Stehňovka navrhuje ÚSK Říčansko plochu pro zatravnění, která byla již v původním územním plánu z roku 2017 navržena k zatravnění (NZ-T 51).
- Na jižním okraji katastrálního území západně od komunikace I/3 je navržena vodní nádrž. Vzhledem k terénním podmínkám a celkovému charakteru okolí, je navržena vodní nádrž W52 menšího rozsahu s tělesem hráze na východní straně. Tvar nádrže je navržen tak, aby nezasahoval do pozemků určených pro plnění funkce lesa, a zároveň byla snížena potřeba terénních úprav při budování nádrže. Jižní okraj nádrže dodržuje odstup minimálně 6 metrů od účelové komunikace na hranici katastrálního území Pětihosty. Vodní nádrž je navržena z důvodu podpoření zadržování vody v krajině a zvýšení ekologické stability.

9.3.5 Územní systém ekologické stability

Změna č. 1 doplňuje nové prvky územního systému ekologické stability. Změna č. 1 přejala návrh dle ÚSK Říčansko nové vodní nádrže v jižní části katastrálního území v prostoru LBK 23. Realizace vodní nádrže zlepší ekologickou stabilitu a rozmanitost území, i atraktivitu pro zvěř. Zároveň je převzat návrh zalesnění z ÚSK Říčansko v lokalitě Stehňovka – plocha aNL51 s úpravou – posunutí mimo trasu a ochranné pásmo VTL západním směrem. Dojde k rozšíření VKP L84.

Změnou č. 1 je vymezeno území pro realizaci ekoduktu, za účelem propojení lesních celků a napojení lokálního systému lesů na nadregionální biokoridor NK 61. Ekodukt NPe51 výrazně zvýší možnost migrace střední a velké zvěře a umožní překonání bariéry v území, kterou je komunikace I/3.

9.3.6 Dopravní infrastruktura v krajině, prostupnost krajiny

Stávající územní plán navrhuje obnovu polních cest a zachovává trasy stávající i zimní lyžařské trasy. Změna č. 1 tyto trasy plně respektuje a síť pěších cest doplňuje návrhem pěší turistické stezky DS54 okolo Zaječiského potoka, která propojuje síť stávajících polních cest, přes ekodukt NPe51 k turistickým stezkám vedoucích do Čtyřkol. Prostupnost krajiny je tak zajištěna jako pro pěší, tak pro zvěř.

9.3.7 Rekreace

Změnou č.1 nejsou navrhovány žádné nové individuální rekreační objekty ani rozvoj chatových lokalit stávajících.

Změnou č. 1 je upřesněno umístění plochy RN 50 pro rekreaci na plochách přírodních v blízkosti navrženého rybníka v lokalitě Horka. Plocha umožňuje realizaci pobytové louky, dětského a travnatého hřiště, umístění mobiliáře nebo např. altánu. Lokalita bude sloužit ke krátkodobé rekreaci na denní bázi.

Změna č. 1 podporuje krátkodobou rekreaci i díky zprůchodnění území přes navrhovaný ekodukt napojený na síť pěších a turistických stezek.

9.4 OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

Ochrana kulturních a historických hodnot

Změnou č. 1 se doplňuje upřesněné území s archeologickými nálezy (UAN) stupně II – předpokládané území: Středověké a novověké jádro obce Pětihosty - UAN II 11659

Změna č. 1 ÚP nemá vliv na stávající památkově chráněný objekt kaple se zvoníčkou uprostřed zástavby ani na historickou zástavbu obce, která je zachována.

Ochrana přírodních hodnot

Změna č. 1 respektuje stávající i navržené prvky za účelem ochrany přírody a krajiny vymezené v původním územním plánu. Tyto prvky jsou doplněny novou plochou pro zalesnění NL51.

V rámci zvýšení retenční schopnosti krajiny je navržena obnova vodní nádrže v lokalitě Horka W50 a nová vodní nádrž na Zaječickém potoce W52.

Změna č. 1 respektuje stávající i navrhované krajinné prvky v území. Doplnuje a upravuje trasování protierozních mezí tak, aby nevznikala „hluchá místa“ a trasy vedly, pokud je to možné alespoň částečně na hranicích pozemků. Tato skutečnost byla promítnuta do grafické i textové části a trasy mezí byly upraveny tak, aby i nadále mohly plnit protierozní funkci.

Změna č. 1 vymezuje segregační pás zeleně přírodního lesního charakteru NSlp56 na severní hranici plochy BI50, která je o tento 40 m široký pás zmenšena ve prospěch ochrany lokálního biocentra LBC 21, které s touto lokalitou bezprostředně sousedí.

Změna č. 1 nenavrhuje záměry, které by měly významný negativní vliv na přírodu a krajinu.

Ochrana proti hluku a vibracím

Změna č. 1 ÚP nezvyšuje riziko nadměrného hluku a vibrací, protože dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (kap. F – Výrok) nesmí žádné negativní vlivy překročit hranice využívaného pozemku ať už stavbou, činností nebo užívaným zařízením. Změny či úpravy funkčního využití některých lokalit navržené změnou č. 1 ÚP tak nemohou v principu zhoršit obytné prostředí.

Změna č. 1 respektuje návrh zeleného pásu podél komunikace I/3 i možnost umístění protihlukové stěny. V rámci této změny nebyly navrženy žádné prvky, které by narušovali nebo doplňovaly tento systém.

Ovzduší

Změna č.1 ÚP nemá negativní vliv na čistotu ovzduší, protože nevznikají žádné střední a velké zdroje znečištění. V obci je pro novou zástavbu možné využít el. energii, zemní plyn a všechny alternativní obnovitelné zdroje energie dle potřeby investorů mimo geologické vrty, které jsou omezeny trasou vodovodního přivaděče Želivka procházející pod obcí.

Čistota vod

Kvalita a čistota vod v Hájeckém potoce se zásadně zlepšila po vybudování ČOV a splaškové kanalizace v obci.

Také stávající zdroje pitné vody u Hájeckého potoka nejsou již ohrožovány, ale stále zůstává negativní vliv hnojení polí. Proto byla vybudována nová vodovodní síť z centrálního zdroje tj. rozšířeného vodojemu Peleška napojeného na štolový přivaděč Želivka. Změnou č. 1 ÚP zůstávají tyto systémy plně zachovány.

Odpady

Systém zajištění likvidace směsného, tříděného, nebezpečného, stavebního a jiného odpadu zůstává změnou č. 1 ÚP zachován.

Civilní a požární ochrana

Změna č. 1 ÚP nemá vliv na řešení požární a civilní ochrany, protože se nemění zastavěné a zastavitelné území obce a jeho funkční využití.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

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

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

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

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

10. VYHODNOCENÍ ÚČELOVÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH

10.1 VÝVOJ OBYVATELSTVA

Vzhledem k míře nárůstu obyvatel v obci od roku 2010, kdy se počet obyvatel téměř zdvojnásobil oproti roku 2000, narostla úměrně i zástavba. Občanská vybavenost, služby ani veřejná prostranství však nebyly přizpůsobeny tak velkému nárůstu, a tak je v dnešní době občanská vybavenost v obci nedostačující. Technická infrastruktura byla doplněna v potřebné míře až skoro o 10 let později od tohoto nárůstu obyvatel.

Počet obyvatel v roce 2000	103
Počet obyvatel v roce 2005	142
Počet obyvatel v roce 2010	182
Počet obyvatel v roce 2015	234
Počet obyvatel v roce 2021	249

Vzhledem k dostupnosti větších sídelních celků včetně hl. m. Prahy, se předpokládá další poptávka po stavebních parcelách a tedy i nárůst obyvatel. Tento nárůst je však třeba usměrňovat vzhledem k možnostem obce a je třeba současně budovat i novou občanskou vybavenost, jako např. veřejná prostranství, plochy pro rekreaci, sociální a zdravotní služby aj.

Změna č. 1 navrhuje usměrnění a redukci plochy pro zástavu obytnou v západní části území z důvodu zajištění udržitelné výstavby a dostatečné kvality životního prostředí i kvality života obyvatel. Zájemem obce je usměrnit výstavbu rodinnými domy a podpořit rozvoj nedostatečné občanské vybavenosti, jako jsou veřejná prostranství, plochy pro sport a rekreaci a pracovní místa v obci. Tato vybavenost je nutná pro zkvalitnění životních podmínek místních obyvatel a další rozvoj obce.

Změna č. 1 posouvá hranici zastavitelného území (BI53 a BI 55) směrem na východ tak, aby byl zajištěn rovnoměrný rozvoj sídla. Jelikož rozvojové plochy byly původně navrženy na půdě, která se nachází ve II. třídě ochrany zemědělským půdním fondem, je tato redukce vzhledem k ochraně půd pozitivní. Nové zastavitelné území také není v kolizi s vedení vysokotlakého plynovodu.

Dalším nástrojem pro zamezení nekoordinované výstavby je podmínění výstavby územními studiemi a etapizací, která byla změnou č. 1 upravena tak, aby docházelo k postupnému zastavování směrem od zastavěného území postupně a nevznikaly zbytečné proluky.

Dopravní i technická infrastruktura je relativně vyhovující.

10.2 VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBA DALŠÍCH ROZVOJOVÝCH PLOCH

Stávající zastavěné území obce je téměř plně využito, až na několik proluk, označených již původním územním plánem z roku 2017. Změna č. 1 upravuje plochu zástavby na pozemcích u Pětihostského rybníka, kde se opravuje šíře ochranné zeleně u vodního toku na 6 m. Mimo to , je v území několik nezastavěných zahrad a parcel. Změna č. 1 upravuje rozvojové plochy navržené původním ÚP (viz výše) tím, že plochy redukuje.

Vyhodnocení potřeb ploch zastavitelného území pro obytnou zástavbu vychází z cílového stavu původního ÚP v r. 2030 (15-ti letý výhled územního plánu). Předpokládá se nárůst o cca 215 obyvatel na celkový počet 420 obyvatel. Změnou č. 1 jsou vymezeny pro obytnou zástavbu plochy s výměrou přes 10 ha, je nutné dále uvažovat i s plochou BI3, která je již zastavěná, nicméně domy v současné době nejsou obydleny. Hustota obyvatel v této části bude díky typu zástavby výrazně vyšší než ve zbytku obce, jelikož se jedná o dvoj až troj domy. Cílem změny č. 1 je také zamezení vzniku další podobné zástavby, kterou si obec na svém území nepřeje a nezapadá do krajinného rázu ani do charakteru obce.

Z výše uvedeného, nevyplývají ze změny č. 1 potřeby na nové zastavitelné plochy.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Postavení a význam obce ve struktuře ORP Říčany a Středočeského kraje se nemění, je v souladu se ZÚR SK po 7. aktualizaci. Význam obce se nemění ani z hlediska PÚR ČR po 5. aktualizaci, obec zůstává v Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 se stejnými podmínkami využití.

Změna č. 1 má však významný vliv na prostupnost krajiny a návaznost celků systému ÚSES jak lokálního tak i regionálního charakteru. Návrh plochy NPe51 pro výstavbu ekoduktu, který umožní překonání bariéry v podobě komunikace I/3 a propojí lokální systémy ÚSES. Navíc bude rozšířeno migrační teritorium zvěře, dojde i k napojení lokálního systému ÚSES v Pětihostech na nadregionální biokoridor NK 61, jehož ochranné pásmo protíná obec.

Z hlediska pěší turistiky a rekreace má ekodukt taktéž významný vliv. Propojením současného systému polních cest nově navrženou cestou přes ekodukt s turistickými stezkami ve Čtyřkolech zvýší rekreační potenciál oblasti.

Změna č. 1 nemá žádný vliv na krajinu a přilehlé okolí okolních obcí. Návaznost na dopravní síť zůstává zachována.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY

Obsah změny č. 1 územního plánu Pětihosty byl schválen zastupitelstvem obce na zasedání dne 31. 12. 2022.

12.1 VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY

V grafické a textové části byly provedeny tyto změny:

- 1) Z1/1 – Úprava hranice navrhovaného rybníka W50 včetně úprav okolních ploch zeleně pro rekreační účely RN50 a návrh potřebné dopravní infrastruktury DS52. Posun hranice směrem na východ k redukovaným zastavitelným plochám BI 55a a VD50 a tím snížení záborů ZPF.
- 2) Z1/2 – Zmenšení zastavitelných ploch BI55, VD50 a SV51, včetně úpravy ploch územních rezerv R02, R03 a R 04, a částečné zrušení některých rozvojových ploch OM50, OM 51 a PV50, vymezených stávajícím územním plánem z roku 2017, za účelem zvýšené koordinace dalšího rozvoje obce.
- 3) Z1/3 – Změna etapizace využití zastavitelných ploch pro zachování rovnoměrného využívání a zastavění území.

Z1/4 – Úprava ÚP dle skutečného stavu (dle katastrálních map). Změna funkčního využití plochy OM2 na plochy SV za účelem možnosti výstavby rodinných domů.

Z1/18 – Upřesnění podmínek pro využití plochy pozemků č. 1/4 a 1/5 jako BI s upravenou hranicí ve prospěch ploch zeleně v okolí vodní plochy a vodního toku. Zeleň tvoří rozhraní funkčních ploch zastavitelných a vodních.
- 4) Z1/5 – Změna funkčního využití pozemku č. 59 ze zahrady na SV2 za účelem umožnění realizace zástavby.(1 dvojdům).

- 5) Z1/6 – Rozdělení plochy přestavby P/1 na dvě přestavbové plochy P1 a P2 se změnou funkčního využití plochy P2 z VZ1-VS1 výroba zemědělská a smíšená na OM52 plochy smíšené občanské vybavenosti komerční včetně ubytování, eventuálně prodejny, servisy.
- 6) Z1/7 – Aktualizace stavu veřejné infrastruktury (doplnění provedené kanalizace, ČOV, rozvodů pitné vody, rozšíření vodojemu Peleška)
- 7) Z1/8 – Návrh plánované přeložky vedení VN severně od zastavěného území.
- 8) Z1/9 – Úprava hranic vymezení plochy bydlení BI56 a SV2 dle předaných podkladů (přípravná architektonicko - urbanistická studie)
- 9) Z1/10 – Rozšíření funkčního využití a rozšíření plochy OV 2 u obecního úřadu pro jeho možné rozšíření a výstavbu domova seniorů s pečovatelskou službou.
- 10) Z1/11 – Úprava regulativů území a funkčního využití ploch bydlení v kapitole f. ve srovnávacím textu (Nové RD budou mít pouze 1 bytovou jednotku s jedním vstupem a jedním vjezdem z veřejného prostranství (1 číslo popisné), jedno napojení na všechny inženýrské sítě. Budou provedeny ve formě 1 NP a využití podkroví u šikmých střech nebo 1 NP a ustupující 2 NP o 1,5 m na celém obvodu 1. NP u plochých střech.) za účelem omezení výstavby „bytových domů“ na plochách pro rodinné domy (např. hmotově nevhodná zástavba tzv. rodinného domu se 3 bytovými jednotkami v řadě a dvěma studií nebo ateliery, kde je sice v projektu dodrženo nad 50% plochy pro bydlení, ale reálně vznikne řadový rodinný dům s 5 jednotkami, 5 vstupy, 5 parkovacími stáními nebo garážemi atp.).
- 11) Z1/12 – Úprava ploch rezerv pro bydlení s ohledem na úpravu zastavitelných ploch západně od zastavěného území a aktualizace ploch s nutností vyhotovení územní studie (zrušení US1 – zrušení rozvojových ploch, přidání US5 v ploše P2 – nové funkční využití)
- 12) Z1/13 – Zmenšení plochy BI50 ve prospěch návrhu plochy zeleně NSlp56 pro oddělení budoucí zástavby od lokálního biocentra LBC21.
- 13) Z1/14 – Umístění nové zastávky veřejné hromadné dopravy DS53 v místě křížení komunikace III/6031 a místní komunikace u rozvojových ploch BI50. BI 51 a BI 52 pro obsluhu stávající a nové zástavby v lokalitě.
- 14) Z1/15 – Změna trasování protierozních mezí tak, aby pokud možno kopírovaly vlastnické hranice pozemků a zároveň nebyla narušena jejich protierozní funkce.
- 15) Z1/16 – Návrh nové pěší a turistické trasy DS54 v jižní části katastrálního území vedoucí přes nový ekodukt pro zajištění napojení stávající cestní sítě na síť turistických stezek ve Čtyřkolech.
- 16) Z1/17 – Vymezení plochy pro realizaci ekoduktu přes komunikaci I/3 v jižní části katastrálního území za účelem překonání této bariéry a napojení lokálního systému ÚSES na nadregionální. Zároveň dochází ke zvýšení prostupnosti krajiny jak pro zvířata, tak i pro obyvatele.
- 17) Z1/18 – Upřesnění podmínek pro využití plochy pozemků č. 1/4 a 1/5 jako BI s upravenou hranicí ve prospěch ploch zeleně v okolí vodní plochy a vodního toku. Zeleň tvoří rozhraní funkčních ploch zastavitelných a vodních.
- 18) Z1/19 – Návrh ploch pro zalesnění NL 51 a zatravnění a návrh vodní nádrže W52 dle podkladů Územní studie krajiny Říčansko.

12.2 VYHODNOCENÍ NEJVHODNĚJŠÍCH VARIANT ŘEŠENÍ S PODMÍNKAMI K JEJICH ÚPRAVĚ

Nezpracovává se, součástí „Obsahu Změny č. 1 ÚP Pětihosty“ nebylo žádné zadání variantního řešení.

12.3 VYHODNOCENÍ V SOULADU S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚP V PŘÍPADĚ POSTUPU DLE § 51 ODS. 3 SZ

Postup podle § 51 odst. 3 stavebního zákona nebyl v procesu pořizování změny č. 1 územního plánu uplatněn.

12.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚP V PŘÍPADĚ POSTUPU DLE § 53 ODS. 3. SZ

Postup podle § 53 odst. 3 stavebního zákona nebyl v procesu pořizování změny č. 1 územního plánu uplatněn.

12.5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚP V PŘÍPADĚ POSTUPU DLE § 54 ODS. 3 SZ

Postup podle § 54 odst. 3 stavebního zákona nebyl v procesu pořizování změny č. 1 územního plánu uplatněn.

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

Změna č. 1 ÚP Pětihosty navrhuje plochu NPe51 u jižního okraje katastrálního území pro výstavbu ekoduktu přes komunikaci I/3, která je významnou bariérou v území.

Ekodukt šíře 50 metrů propojuje lokální lesní celky, které jsou součástí územního systému ekologické stability lokální úrovně (LBK 23) s nadregionálním biokoridorem NK 61 Štěchovice – Chraňbožský les. Dojde také k rozšíření migrační oblasti střední a velké zvěře směrem na západ.

Kromě průchodnosti krajiny pro zvěř se zvýší průchodnost i pro pěší, jelikož v okrajové části ekoduktu je navrhována pěší stezka. Tato stezka společně s doplněnou trasou pěších cest propojuje stávající síť pěších lesních a polních cest v Pětihostech s turistickou trasou do Čtyřkol západně od komunikace I/3, které mají návaznost na další významné turistické lokality v okolí Sázavy. Dojde i ke zvýšení rekreační možnosti místních obyvatel a ke zpřístupnění místní krajiny pro ostatní turisty.

Napojení na lesní a přírodní celky a na ostatní ÚSES je zakresleno také v příloze odůvodnění 2.P.1 -schéma ÚSES.

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

14.1 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

Změnou č. 1 ÚP zůstává koncepce využití lesů neměnná. Změna č. 1 navrhuje novou plochu k zalesnění NL 51 v lokalitě Stehňovka. Návrh vychází z ÚSK Říčansko, kde je navržena plocha pro zalesnění více východně. Vzhledem ke skutečnosti, že je les navržen přímo na vedení vysokotlakého plynovodu a dalších kabelových vedeních, byla plocha v rámci změny č. 1 posunuta a připojena ke stávajícímu lesnímu porostu. Navržená plocha byla původním plánem navržena k zatravnění NZ-T50.

Na jihu území u komunikace I/3 je navržen zábor malého rozsahu pro účely výstavby ekoduktu, který výrazně podpoří migraci zvěře a díky pěší cestě po jeho okraji překonává bariéru komunikace I/3. Jedná se o významný propojovací prvek jak přírodní a ekologické, tak civilizační hodnoty. Pěší cesta je napojena na turistické trasy ve Čtyřkolech a okolí.

14.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

Změnou č. 1 dochází ke změně záborů zemědělského půdního fondu v několika lokalitách. V lokalitě Pod Hájkem byla posunuta hranice zastavitelných ploch směrem k zástavbě (Z1/13). Je zde vymezeno přírodní pásmo zeleně přírodního lesního charakteru o šířce 40 m, jako segregační pás

budoucí zástavby a lokálního biocentra LBC 21. Zábor ZPF II. a V. třídy zastavitelnou plochou se změnou č. 1 v této lokalitě snižuje.

Změnou č. 1 je vymezen nový zábor ZPF na jihu katastrálního území. Jedná se o plochu navrženou pro výstavbu vodní nádrže na Zaječickém potoce. Tato oblast zasahuje do V. třídy ochrany půd a okolí se vyznačuje zvýšenou vlhkostí půdy, jedná se spíše o údolní nivu Zaječického potoka, která není zemědělsky využívána.

Zábor ploch zemědělského půdního fondu je navržen také na ploše v lokalitě Stehňovka, kdy se ovšem nejedná o nový zábor, nýbrž o změnu funkčního využití této plochy z trvale travního porostu NZ-T50, navrhovaného původním územním plánem, na plochu lesa NL51. Jedná se o převod ZPF na PUPFL.

Změna č. 1 redukuje plochu zastavitelných ploch na západní straně území, nejedná se o nové zábohy. Pouze se upravuje (zmenšuje) plocha záborů z platného územního plánu. Jedná se o půdu ve II. a částečně ve III. třídě ochrany.

14.3 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

Zemědělská půda zabírá v katastrálním území přes 78 % a je velmi zemědělsky využívána. Rozvojové zastavitelné plochy upravené (zmenšené) oproti návrhu původního územního plánu zabírají skoro o polovinu zemědělské půdy méně. Díky faktu, že se nejedná o novou navrženou lokalitu ale již schválený zábor, a uvolňuje se půda II. třídy ochrany, jedná se o opatření, mimo jiné, chránící zemědělský půdní fond.

Vodních ploch je v současné době na území Pětihost relativně málo, celkem 2,8808 ha (0,7 %). Jedná se o Zaječický potok, Hájecký potok a drobné bezejmenné přítoky; v menší míře i přítok Mnichovky, která se pouze na východě okrajově dotýká katastru. Na Hájeckém potoce jsou vybudovány tři rybníky – Žlabský rybník (neudržovaný), Hájecký rybník a Pětihostský rybník. Část vodních ploch tvoří zamokřené plochy. Vymezením nových vodních ploch se zvýší ekologická stabilita, schopnost retence a akumulace vody v krajině a zvýší se i rekreační potenciál, jelikož u obou nádrží (rybník v lokalitě Horka i Zaječický rybník) je doplněna možnost rekreačního využití. U Pětihostského rybníka, který je v současné době v neudržovaném stavu, ale plánuje se jeho rekonstrukce, je vymezena plocha veřejné zeleně již původním územním plánem. Rybníka v lokalitě Horka je navržena rekreace na plochách přírodních – pobytová louka, dětské a travnaté hřiště. Všechno plochy, které v současné době v obci chybí. Podél Zaječického rybníka je vedená pěší a turistická stezka, která pokračuje přes ekodukt a napojuje se na turistické trasy do Čtyřkol.

Změna č. 1 vymezuje celkem čtyři nové plochy pro vynětí ze ZPF oproti původnímu ÚP. Jedná se o plochy pro ekodukt NPe51 (0,06 ha) a pěší cestu DS54 (0,01 ha) v jižní části katastru, plochu pro novou vodní nádrž W52 (1,21 ha) na Zaječickém potoce a plochu k zalesnění NL51 (2,66 ha) v souladu s ÚSK Říčansko. Vymezením plochy k zalesnění se zvýší ochrana půdy před erozí, zvýší se i zastoupení lesních porostů z důvodu zvýšení hodnot krajinného rázu. Novou výsadbou bude zlepšena skladba lesního porostu, budou preferovány původní dřeviny.

Rozvojové zastavitelné plochy jsou změnou č. 1 redukovány a nedochází tak k dalším novým záborům pro tyto účely. Celkový rozsah záborů ZPF změnou č. 1 rozvojovými plochami je 11,99 ha. Je tedy zamezeno záboru 5,32 ha oproti původnímu ÚP. Navíc se snížila plocha záboru ve II. třídě ochrany půd o 3,96 ha, tedy o 28,7 %.

Součástí záborů jsou také parcely 1/4, 1/5 a 351/4, na kterých byl měněn rozsah zastavitelnosti. Tyto parcely jsou součástí zastavitelných ploch BI54, v zastavěném území, jedná se o proluky. Vzhledem k tomu, že byl měněn rozsah pouze na těchto jmenovaných parcelách a ostatní nebyly původním ÚP vykazány jako zábor, byly vykazány pouze plochy v měněném rozsahu.

Změnou č. 1 však vznikají zábohy vlivem návrhu změn v krajině, které činí 6,05 ha, z toho však více než polovinu na půdách v V. třídě ochrany - 63,9 %, 30,2 % zabírá III. třída a pouze 5,9 % půdy je ve II. třídě ochrany. Zábor zahrnuje vodní plochy a doprovodné plochy rekreace, plochu pro zalesnění a plochu pro výstavbu ekoduktu. Všechny tyto plochy zvyšují kvalitu životního prostředí, podporují rozmanitost a tím i ekologickou stabilitu a retenční kapacitu území. Ekodukt, který vznikne na pozemcích PÚPFL zajišťuje propojení lokálního ÚSES s nadregionálním biokoridorem NK 61 a umožňuje tak rozšíření migrační plochy velkých savců i celkovou průchodnost krajinou. Díky navrhované pěší cestě, je průchodnost zajištěna i pro lidi.

**VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF v řešeném území ÚP Pětihosty a
změna č. 1**

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Č. LOKALITY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	CELKOVÝ ZÁBOR ZPF (ha)	ZÁBOR ZPF PODLE JEDNOTLIVÝCH KULTUR (ha)						ZÁBOR ZPF DLE TŘÍD OCHRANY (ha)					INVESTI CE DO PŮDY (ha)
			ORNÁ PŮDA	CHMELNICE	VINICE	ZAHRADY	OVOCNÉ SADY	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	I.	II.	III.	IV.	V.	
BI 50	Plochy bydlení městské a příměstské	2,45 1,8	2,19 1,48				0,26 0,13	0,34		1,2 0,97			1,25 0,96	0,58 0,38
BI 51	Plochy bydlení městské a příměstské	0,88	0,88							0,88				
BI 52	Plochy bydlení městské a příměstské	2,5 1,8	2,5 1,8							2,5 1,8				
BI 53(a+b)	Plochy bydlení městské a příměstské	2,43 0,32+0,44	2,43 0,76							2,43 0,76				
BI 54*	Plochy bydlení městské a příměstské	0,12				0,05		0,07		0,09			0,03	
BI 55(a+b)	Plochy bydlení městské a příměstské	2,88 1,32+0,8	2,12					2,88		1,78 1,21	1,1 0,91			1,47 1,22
BI 56	Plochy bydlení městské a příměstské	0,6				0,6				0,6				
SK 50	Plochy smíšené obytné komerční	0,41	0,24			0,17				0,41				
SV 54 SV 53	Plochy smíšené obytné komerční	1,43 0,9	1,26 0,73			0,17				1,43 0,73				0,06
PLOCHY BYDLENÍ CELKEM		12,98 9,51	9,50 7,69	0,00	0,00	0,34 0,99	0,26 0,13	2,88 0,41	0,00	10,63 7,45	1,1 0,68	0,00	1,25 0,99	2,11 1,6
OM 50	Plochy pro komerční zařízení	0,35	0,35							0,35				
OM 54	Plochy pro komerční zařízení	0,36	0,36							0,36				
OV 51	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0,14				0,14				0,14				

* Do plochy BI 54 jsou v rámci výkrazu záborů ploch ZPF započítávány pouze p. č. 1/4, 1/5 a 351/4.

Č. LOKALITY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	CELKOVÝ ZÁBOR ZPF (ha)	ZÁBOR ZPF PODLE JEDNOTLIVÝCH KULTUR (ha)						ZÁBOR ZPF DLE TŘÍD OCHRANY (ha)					INVESTICE DO PŮDY (ha)
			ORNÁ PŮDA	CHMELNICE	VINICE	ZAHRADY	OVOCNÉ SADY	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	I.	II.	III.	IV.	V.	
OS 50	Občanské vybavení - tělovýchova	0,33	0,24					0,09		0,33				0,25
OS 51	Občanské vybavení - tělovýchova	0,09						0,09		0,09				
CELKEM PLOCHY OBČANSKÉ VYBEVNOSTI		0,56	0,24			0,14		0,18		0,56				0,25
VD 50	Drobná řemeslná výroba	0,82 0,23	0,31 0,23					0,51		0,61 0,23	0,24			0,47 0,02
VD 51	Drobná řemeslná výroba	0,80	0,80							0,80				0,67
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ CELKEM		1,62 1,03	1,11 1,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51 0,00	0,00	1,41 1,03	0,24 0,00	0,00	0,00	1,14 0,69
TI 50	Plochy pro nakládání s odpady	0,16	-	-	-	-	-	0,16	-	0,16	-	-	-	0,16
PLOCHY PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY CELKEM		0,16 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,00	0,16	0,00	0,00	0,00	0,16
PV 50	Veřejné prostranství	0,42	0,42							0,42				-
PV 51	Veřejné prostranství	0,16				0,16				0,16				
PLOCHY VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY CELKEM		0,42 0,16	0,42	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	0,00	0,42 0,16	0,00	0,00	0,00	0,00

Č. LOKALITY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	CELKOVÝ ZÁBOR ZPF (ha)	ZÁBOR ZPF PODLE JEDNOTLIVÝCH KULTUR (ha)						ZÁBOR ZPF DLE TŘÍD OCHRANY (ha)					INVESTICE DO PŮDY (ha)
			ORNÁ PŮDA	CHMELNICE	VINICE	ZAHRADY	OVOCNÉ SADY	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	I.	II.	III.	IV.	V.	
DS 52	Plochy dopravy	0,03 0,72	0,03 0,72							0,03 0,58	0,14			0,03 0,14
DS 54	Pěší cesta	0,01											0,01	0,01
PLOCHY DOPRAVY CELKEM		0,03 0,73	0,03 0,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03 0,58	0,14	0,00	0,01	0,03 0,15
CELKEM ZÁBORY ZPF		17,34 11,99	12,98 9,68	0,00	0,00	0,34 1,29	0,26 0,13	3,73 0,59	0,00	13,78 9,78	2,28 0,14	0,00	1,25 1,00	4,66 2,69

Poznámka: Rozšíření komunikace I/3 (VPS D015) - Plocha DS 51 je navrženo v celé trase na pozemku ostatní plocha, využití silnice – 1,30 ha (nedojde k záboru ZPF)

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Č. LOKALITY	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	CELKOVÝ ZÁBOR ZPF (ha)	ZÁBOR ZPF PODLE JEDNOTLIVÝCH KULTUR (ha)						ZÁBOR ZPF DLE TŘÍD OCHRANY (ha)					INVESTICE DO PŮDY (ha)
			ORNÁ PŮDA	CHMELNICE	VINICE	ZAHRADY	OVOCNÉ SADY	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	I.	II.	III.	IV.	V.	
W 50	Plochy vodní a vodohospodářské	0,97 0,67	0,67								0,67			0,67
W 52	Plochy vodní a vodohospodářské	1,21	1,21										1,21	1,21
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ CELKEM		1,88	1,88								0,67		1,21	1,88
RN 50	Rekreace na plochách přírodního charakteru	0,66	0,66							0,11	0,55			0,66
PLOCHY PRO REKREACI CELKEM		0,66	0,66							0,11	0,55			0,66
NPe 51*	Plocha pro umístění ekoduktu*	0,06*												
NSIp 56	Plochy smíšené lesní a přírodní	0,79	0,59					0,20		0,25	0,54			0,19
NL 51	Plocha lesní	2,66	2,66										2,66	
PLOCHY PŘÍRODNÍ A LESNÍ		3,51	3,25					0,20		0,25	0,54		2,66	0,19
CELKEM ZÁBORY ZPF		6,05	5,79					0,20		0,36	1,76		3,87	2,73

*Ekodukt bude umístěn na pozemcích PÚPFL, tak aby dostatečně navázal na lesní celek a umožnil co nejpřirozenější průstup. Jelikož se jedná o plochy bezprostředně u komunikace I/3 na okraji lesního pozemku, navíc v míře 0,06 ha, není speciálně pro tuto plochu vymezen zábor PÚPFL, jelikož se jedná o jev podporující kvalitu a průchodnost území.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH a jejich ODŮVODNĚNÍ

PÍSEMNÉ NÁMITKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ podle § 55b odst. (2) stavebního zákona:

1. M. Pavel a J. Pavlová – písemnost ze dne 20. 3. 2023

Cítace: „Námítky proti změně č. 1 územního plánu Pětihosty ze dne 15. 3. 2023 (konání veřejného projednání). Jsme vlastníky nemovitostí s parc. č. st. 36, 58/1, 58/2 a 59, LV 1095, a spoluvlastníky parc. č. 487/9, LV 1091, v katastrálním území Pětihosty 747491 v obci Pětihosty. Jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovení § 55b odst. 2 a § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti změně č. 1 územního plánu Pětihosty ze dne 15. 3. 2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:

Na našem spoluvlastněném majetku parc. č. 487/9 je nově navržena funkce OM52. Funkční využití neumožňuje umístění polyfunkčních staveb a více funkcí vč. bydlení, ale pouze přechodné bydlení. Současně je využití podmíněno zpracováním územní studie ÚS 5 – Pětihosty – jihovýchod. Výše uvedené námítky odůvodňujeme takto:

1. Navrhujeme zachování možnosti funkce trvalého bydlení. Tuto možnost by měla prověřit KHS v rámci prokázání splnění hygienických limitů. Funkce by neměla být dopředu taxativně vylučována změnou územního plánu, když v místě nebylo provedeno certifikované měření hladiny hluku od místních zdrojů a cca 2/3 území se nachází i mimo ochranné pásmo komunikace.
2. Nepředpokládáme potřebu větší zástavby našeho pozemku a v současnosti uvažujeme pouze s výstavbou dalších 1-2 staveb v jihozápadní části lokality. Předpokládanou zástavbu lze vhodně a dostatečně řešit i bez zpracování komplexní územní studie.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námítkám na úpravu regulativů a včetně požadavku na vypuštění územní studie se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně se zpracovatelem a určeným zastupitelem a zpracovatelem změny po ověření vlastnických práv k pozemkové parcele č. 487/9 o výměře 14080 m² v k.ú. Pětihosty vedené v katastru nemovitostí ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, a po prověření požadavku pisatelů na zařazení předmětné parcely do funkčního využití, ve kterém by bylo umožněno trvalé bydlení, konstatují následující: Předmětného pozemku se dotýká změna označená jako Z1/6, jejíž účelem bylo prověření změny funkčního využití na části plochy označené v platné územně plánovací dokumentaci (dále jen ÚPD) z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití jako VZ – plochy výroby a skladování VZ – zemědělská výroba - stav. Jedná se o část území, kde se v rámci širších vztahů podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí (dále jen KN) nacházejí zemědělské stavby a vymezení funkčního využití na této ploše tak odpovídá KN. Podle platné územně plánovací dokumentace jsou stávající plochy zemědělského areálu zároveň využity jako bariéra proti negativním vlivům sousedící komunikace I. třídy I/3. Z tohoto důvodu pak platná ÚPD se severní straně areálu provedla návrh na doplnění této bariéry vymezením nové plochy určené pro drobnou a řemeslnou výrobu. Jedná se tedy o koncepční a komplexní návrh, kdy v rámci urbanistické koncepce, konkrétně koncepce uspořádání sídla stanovené platnou ÚPD po prověření změnou č. 1 územního plánu zůstává severní část stávající plochy zemědělského areálu i nadále zařazena jako přestavbové území pro různé druhy výrobního zařízení a servisů s možností zachování živočišné a rostlinné výroby. V jižní části tohoto území, jehož součástí je výše jmenovaný pozemek pisatelů, pak bylo změnou č. 1 územního plánu vymezeno přestavbové území zařazené z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití do ploch OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední s možností pro smíšenou funkci komerčních zařízení s možností pro umístění komerčního vybavenosti jako např. administrativy, obchodů, nevýrobních služeb a přechodného ubytování jako penzion nebo hotel. S ohledem na faktický stav využívání území, s přihlédnutím k zajištění vlastnických práv ostatních vlastníků a osob využívajících

toto území v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí a odpovídajícím platné ÚPD nelze námitce pisatelů na umístění polyfunkčních budov, s možností umožnění trvalého bydlení, vyhovět. S odkazem na § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška) se plochy vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití za účelem stanovení územních podmínek pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti. S ohledem na výše popsaný, převážně výrobní charakter území, není možné v ploše OM52 připustit funkci trvalého bydlení. Plochy bydlení se podle § 4 vyhlášky vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Charakter navazujících ploch VZ, sousedící čerpací stanice s parkovištěm kamionů a silnice I. třídy I/3 (dálnice D1 – Benešov) zcela nepochybně snižují kvalitu prostředí v předmětném území a neumožňuje tak naplnit požadavek na vymezení funkce bydlení v kvalitním prostředí. Z výše uvedeného je zřejmé, že taxativní vyloučení některých funkcí v rámci ploch s rozdílným způsobem využití je z důvodu neslučitelnosti některých funkcí (konkrétně trvalého bydlení) v území nejen možné, ale dokonce nezbytné. V platné ÚPD je navíc pro funkci bydlení vymezen dostatek jiných vhodnějších ploch, přičemž v rámci změny na základě nového vyhodnocení deklarujícího zpomalení rozvoje v nárůstu počtu obyvatel došlo ke zmenšení jejich rozsahu. K požadavku na vyjmutí plochy přestavby z ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie odůvodněného pisateli tím, že předpokládanou zástavbu lze vhodně a dostatečně řešit i bez jejího zpracování uvádíme, považujeme toliko za subjektivní názor pisatelů, neboť v případě výstavby v jižní části areálu bude v rámci územní studií nezbytné prověřit zejména zajištění dopravní obslužnosti plochy i technické infrastruktury, a to jak v návaznosti na stávající zemědělský areál, stávající okolní zástavbu a komunikaci I/3.

Návrh změny tak respektuje platné předpisy na úseku územního plánování a zároveň naplňuje právo obce na rozhodování o uspořádání svého území, které je nezpochybnitelným právem obce na samosprávu, které je v tomto případě zaručeno v čl. 8 Ústavy ČR s bližší úpravou uvedenou v hl. VII (čl. 99 – 105).

2. M. Pavel a J. Pavlová – písemnost ze dne 20. 3. 2023

Citace: „Námítky proti změně č. 1 územního plánu Pětihosty ze dne 15. 3. 2023 (konání veřejného projednání). Jsme vlastníky nemovitostí s parc. č. st. 36, 58/1, 58/2 a 59, LV 1095, a spoluvlastníky parc. č. 487/9, LV 1091, v katastrálním území Pětihosty 747491 v obci Pětihosty. Jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovení § 55b odst. 2 a § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti změně č. 1 územního plánu Pětihosty ze dne 15. 3. 2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:

Na našem pozemku parc. č. 59 je nově navržena funkce SV2. Současně je nově doplněn regulativ v počtu 1 bytové jednotky na 1 rodinný dům. Soliterní dům je pak mimo jiné definován jako stavba s jedním vstupem.

1. Požadujeme zachování možnosti výstavby rodinného domu s kapacitou 2 bytových jednotek.
2. Požadujeme zrušení počtu vstupů do soliterních rodinných domů.

Výše uvedené námítky odůvodňujeme takto:

1. Navrhujeme zachování možnosti realizace dvougeneračních rodinných domů. S ohledem na financování staveb a sociální propojování generací bychom rádi zachovali možnost pořízení hypoték s rozděleným majetkovým ručením a současně udrželi vzájemné propojování a fungování mezigenerační společnosti.
2. Součástí rodinného domu mohou být i samostatné prostory doplňkových funkcí (typicky maloobchod a služby). Tyto provozovny potřebují mít zajištěný samostatný vlastní vstup, aby se zabránilo křížení jednotlivých funkcí a zajistila se mj. i bezpečnost provozu. Rodinné domy navíc z praxe často mívají více vstupů, např. z technických místností. Žádáme tedy o odstranění podmínky jednoho vstupu do RD.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám na úpravu regulativů dle požadavku pisatelů se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně se zpracovatelem a určeným zastupitelem a zpracovatelem změny po ověření vlastnických práv k pozemkové parcele č. 59 o výměře 1111 m² v k.ú. Pětihosty, vedené v katastru nemovitostí se způsobem ochrany nemovitostí – zemědělský půdní fond v druhu pozemku zahrada, a po prověření požadavků pisatelů na zrušení omezení vztahujícího se k regulativu solitérního rodinného domu konstatují následující: Předmětná pozemková parcela je podle platné ÚPD zařazena v rámci ploch s rozdílným způsobem využití do ploch ZS – zeleň soukromá a vyhrazená s hlavním využitím pro soukromou zeleň v zastavěném území a zastavitelných plochách obvykle ve formě zahrad, která se významně uplatňuje v prostorovém uspořádání a obrazu sídla nebo oddělení funkčních ploch v území. V rozporu s platnou ÚPD byla v rámci společného souhlasu vydaného stavebním úřadem Městského úřadu Mnichovice č.j. MUMN/540/2017/KrcJ ze dne 25. 1. 2017 umožněna výstavba jednopodlažního domu rodinného domu s nevyužitým podkrovím včetně staveb souvisejících. Dne 20. 11. 2020 vydal tentýž správní orgán pod č.j. MUMN/6630/2020/pats rozhodnutí, kterým se zamítá žádost o vydání rozhodnutí o změně stavby před dokončením pro stavbu rodinného domu včetně staveb souvisejících z důvodu, že tento záměr je v rozporu s územním plánem. Změnou č. 1 se obec prostřednictvím pořizovatele, určeného zastupitele a zpracovatele změny snažila vyhovět vlastníkovi pozemku tím, že předmětný – dříve nezastavitelný pozemek byl zařazen z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití do ploch SV – smíšené obytné venkovské, kde je v hlavním využití bydlení v solitérních RD. Pojem solitérního RD byl do změny zařazen za účelem ochrany území před nekoordinovanou a nevhodnou zástavbou, k jaké došlo v lokalitě BI3, kde došlo k výstavbě „rodinných domů“, které svým charakterem a dispozicí odpovídají spíše domům bytovým a území malé obce narušují. Tento typ zástavby je nevhodný a má negativní vliv na celkový charakter a vzhled obce. Cílem zvoleného regulativu je tedy zachování vesnického charakteru obce a ochrana krajiny a krajinného rázu při zajištění udržitelného rozvoje území zohledňujícího zároveň kapacity ČOV a veřejné vodovodní sítě. Z těchto důvodů byly podmínky pro využití území upraveny tak, že v případě výstavby rodinných domů se povolují pouze solitérní rodinné domy s jedním vstupem a jednou bytovou jednotkou. Tento regulativ zajistí koordinovanou a vhodnou zástavbu, bez toho, aniž by v obci s méně než 300 obyvateli docházelo k nevhodné výstavbě ať již řadových domů, nebo rodinných domů s více bytovými jednotkami, které naplňují charakter bytových domů.

Přípomínka uvedená v bodě 2. požadující zrušení počtu vstupů do solitérních rodinných domů je zavádějící, resp. se jedná o nepřesnou interpretaci obecného regulativu Textové části. Změna č.1 ÚP nedefinuje počet vstupů do objektu RD, ale pouze napojení objektu a pozemku na veřejné prostranství jedním vjezdem a vstupem a také jedním napojením na inženýrské sítě (viz odst. 20), kap. F.1) Obecné podmínky pro využívání ploch).

3. M. Pavel a J. Pavlová – písemnost ze dne 20. 3. 2023

Citace: „Námítky proti změně č. 1 územního plánu Pětihosty ze dne 15. 3. 2023 (konání veřejného projednání). Jsme vlastníky nemovitostí s parc. č. st. 36, 58/1, 58/2 a 59, LV 1095, a spoluvlastníky parc. č. 487/9, LV 1091, v katastrálním území Pětihosty 747491 v obci Pětihosty. Jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovení § 55b odst. 2 a § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti změně č. 1 územního plánu Pětihosty ze dne 15. 3. 2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:

Na části našeho pozemku parc. č. 58/2 je nově navržena funkce SV2. Současně je nově doplněn regulativ v počtu 1 bytové jednotky na 1 rodinný dům a regulativ velikosti RD.

1. Požadujeme změnu funkce na vymezené části pozemku z SV2 na OM.

Výše uvedené námítky odůvodňujeme takto:

1. Na pozemku byla v minulosti povolena stavba dvougeneračního rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami. Tento byl ještě kvůli převýšení terénu doplněn o polozapuštěné

suterénní podlaží. Změna ÚP byla ze strany vlastníka vyvolána mimo jiné i z nutnosti stavebního povolení suterénního podlaží, čemuž bránila původní zasahující funkce zeleně ZV. Tato je tedy nově nahrazena funkcí SV, nicméně nově doplněné regulativy stejně neumožňují dořešení suterénního podlaží. Výška atiky stavby pak také nesplňuje nový absolutní limit předepsaný změnou ÚP. Objekt navíc disponuje i dvěma samostatnými vstupy a dvěma bytovými jednotkami. Schválením změny ÚP s novými regulativy je tak do budoucna znemožněno jednak dodatečné povolení suterénu stavby, ale i jakákoliv další úprava stávající stavby. Navrhuje tedy přesun do funkce OM, která umožní rekolaudaci RD na polyfunkční objekt s funkcí bydlení a umožní bezproblémové nakládání se stavbou do budoucna.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námitkám na úpravu regulativů dle požadavku pisatelů se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně se zpracovatelem a určeným zastupitelem a zpracovatelem změny po ověření vlastnických práv k pozemkové parcele č. 58/2 o výměře 1425 m² v k.ú. Pětihosty, vedené v katastru nemovitostí jako neplodná půda v druhu pozemku ostatní plocha, a po prověření požadavku pisatelů na zrušení regulativu vztahujícího se k solitérnímu rodinnému domu, konstatují následující: Předmětná pozemková parcela je podle platné ÚPD v rámci ploch s rozdílným způsobem využití rozdělena, když je částečně zařazena do ploch veřejných prostranství, veřejné zeleně, část do místních komunikací a část do ploch občanského vybavení – veřejná infrastruktura. Jak je z katastru nemovitostí zřejmé, stojí zde dosud nezkolaudovaná stavba. K informaci pisatele o povolení stavby dvougeneračního rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami uvádíme, že stavba byla postavena v rozporu s vydaným povolením a následně pak byla podána žádost o změnu stavby před dokončením, která byla zástupcem investora posléze vzata zpět. Stavební úřad Městského úřadu Mnichovice pak dne 18. 7. 2018 řízení o změně povolené stavby před jejím dokončením, usnesením vydaným pod č.j. MUMN/4342/2018/pats, zastavil. Změnou č. 1 územního plánu se obec prostřednictvím pořizovatele, určeného zastupitele a zpracovatele změny snažila vyhovět vlastníkově pozemku tak, aby předmětný pozemek, v ÚPD rozčleněný na několik částečně i nezastavitelných ploch (zeleně, místní komunikace), byl sloučen v rámci jednoho funkčního využití tak, aby zde bylo možné umístit stavbu pro bydlení v souladu s jeho hlavním využitím - což znamená i bydlení v solitérních rodinných domech a usedlostech včetně hospodářského zázemí s možností umístění nerušících obslužných funkcí místního významu s denním provozem – maloobchod, služby, administrativa, servisy a nevýrobní služby, což odpovídá charakteru území zařazené v rámci ploch s rozdílným způsobem využití do ploch SV – smíšených obytných venkovských. Navržené funkční využití tak jak je stanoveno, vychází z požadavku na ochranu stávajícího prostředí malé obce, kdy pojem solitérního RD byl do změny zařazen z důvodu ochrany území před nekoordinovanou a nevhodnou zástavbou, k jaké došlo v lokalitě BI3, kde došlo k výstavbě „rodinných domů“, které svým charakterem a dispozicí odpovídají spíše domům bytovým a území malé obce narušují. Tento typ zástavby je v obci nevhodný a má negativní vliv na její celkový vzhled a charakter. Cílem zvoleného regulativu je tedy zachování vesnického charakteru obce a ochrana krajiny a krajinného rázu včetně udržitelného rozvoje území při zohlednění kapacity ČOV a veřejné vodovodní sítě. Z těchto důvodů byly podmínky pro využití území upraveny tak, že v případě výstavby rodinných domů se povolují pouze solitérní rodinné domy s jedním vstupem a jednou bytovou jednotkou. Tento regulativ zajistí koordinovanou a vhodnou zástavbu, bez toho, aniž by v obci s méně než 300 obyvateli docházelo k nevhodné výstavbě ať již řadových domů, nebo rodinných domů s více bytovými jednotkami, které naplňují charakter bytových domů.

Územní dokumentace ani Změna č.1 neřeší stavebně technické provedení staveb ani suterénů RD, to je podrobnost mimo měřítko a obsah územní dokumentace 1: 5000, a je to součástí následné podrobnější projektové dokumentace dle platné legislativy (vyhl. č. 499/2006 Sb, ČSN 734301 aj.).

4. M. Pavel a J. Pavlová – písemnost ze dne 20. 3. 2023

Citace: „Námítky proti změně č. 1 územního plánu Pětihosty ze dne 15. 3. 2023 (konání veřejného projednání). Jsme vlastníky nemovitostí s parc. č. st. 36, 58/1, 58/2 a 59, LV 1095, a spoluvlastníky parc. č. 487/9, LV 1091, v katastrálním území Pětihosty 747491 v obci Pětihosty. Jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovení § 55b odst. 2 a § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti změně č. 1 územního plánu Pětihosty ze dne 15. 3. 2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:

Na našem pozemku parc. č. st. 36 je nově navržena funkce SV2. Současně je nově doplněn regulativ obsahu a rozsahu stavby v daném funkční ploše.

1. Požadujeme změnu funkční plochy z SV2 na OM.
2. Požadujeme zrušení regulativu max. zastavěné plochy objektu 400 m².
3. Požadujeme zvýšení zastavěné plochy pozemku z navržených 60% na 80%.
4. Požadujeme začlenění systému náhradního zápočtu zeleně.

Výše uvedené námítky odůvodňujeme takto:

1. Na pozemku se nachází původní stavba RD s gastro provozem, která byla v minulosti rozšířena do dnešní podoby. Současný návrh změny ÚP neodpovídá parametrům stávající stavby, která má zastavěnou plochu cca 510 m² a zahrnuje gastro provoz i bytové jednotky. Změna ÚP byla ze strany vlastníka mimo jiné i z potřeby rekolaudace RD na polyfunkční dům s více provozy vč. Funkce trvalého bydlení. Nově navržená funkce SV2 toto neumožňuje. Navrhujeme tedy přesun pozemku do funkce OM, která umožní rekolaudaci RD na polyfunkční objekt s funkcí bydlení a umožní tak bezproblémové nakládání se stavbou do budoucna.
2. Navržená změna územního plánu nerespektuje stávající zastavěnou plochu budovy, která je 510 m². Požadujeme tedy zrušení regulativu max. zastavěné plochy pro danou funkci.
3. Navržená změna územního plánu reguluje zastavěnost pozemku 60%. Na velké části pozemku st. 36 se nachází místní komunikace a zbylá nezastavěná část pozemku tak již v současnosti neodpovídá uvedenému koeficientu. Vlastník dotčeného i okolních pozemků má navíc v plánu zajistit lepší dopravní obslužnost všech svých pozemků i stávajícího bytového domu parc. č. st. 71 vybudováním nové obslužné komunikace a zajistit tak zokruhování provozu i dostatečný počet parkovacích stání. Tento záměr z navržených koeficientů zastavěnosti ubere další nemalé části. Navrhujeme tedy zvýšit navrženou zastavěnost ze 60 % na 80%.
4. Současně s ohledem na výše uvedený záměr s budováním dopravní infrastruktury a zastavěnosti pozemků navrhujeme zavést do změny územního plánu možnosti využití systému náhradního zápočtu zeleně tak, jak to činí např. Nařízení č. 10/2016 Sb. Hl.M.Prahy, tzv. Pražské stavební předpisy. Tento náhradní zápočet umožní dobudování plánované dopravní infrastruktury středu obce a současně zajistí dostatečné množství požadovaných zelených ploch např. na površích plochách a šikmých střeš, fasád domů nebo opěrných stěnách.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námítkám na úpravu regulativů dle požadavku pisatelů se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořízovatel společně se zpracovatelem a určeným zastupitelem a zpracovatelem změny po ověření vlastnických práv k pozemkové parcele st. 36 o celkové výměře 860 m² v k.ú. Pětihosty, vedené v katastru nemovitostí (KN) jako zastavěná plocha a nádvoří s č.p. 5 – rodinný dům, a po prověření požadavků pisatelů konstatují následující: Z právního stavu evidovaného v KN vyplývá, že se jedná o stávající stavbu RD, nikoliv o původní stavbu RD s gastro provozem, jak uvádí pisatelé. Z evidence KN je tedy zřejmé, že na st. p.č. 36 se nachází stavby, pro které nebylo vydáno žádné stavební povolení. Územní plán je koncepčním dokumentem, který řeší základní koncepci rozvoje území včetně ochrany jeho hodnot a plošného a prostorového uspořádání, nikoliv nástrojem, který by měl sloužit k povolování černých staveb a následně pořizovanými dílčími změnami v území koncepci stanovenou v územním plánu bořit. Požadavek na zvýšení procenta zastavění pozemku na 80 % v ÚPD není akceptovatelný nejen ve vztahu k založené urbanistické

konceptu obce, jejímž cílem je, aby byl respektován v maximální míře charakter stávající zástavby, urbanistická struktura sídla a její celkový obraz s tím, že v zastavěných územích nebude zvyšována hladina (výška) zástavby ani zastavěnost území nad míru stanovenou stavebním zákonem a souvisejícími předpisy; ale rovněž i ve vztahu k založené koncepci likvidace dešťových vod vsakem v místě jejich vzniku, na pozemcích vlastníka v rozsahu dle vyhl.501/2006 Sb. tj. min 40% plochy pozemku.. S tím souvisí i regulace zastavěné plochy objektu na max. 400 m², aby nedošlo k narušení charakteru zástavby sídla nadměrně velkými objekty plošně a tím i objemově.

Argumentace, aby bylo provedeno do ÚPD začlenění zápočtu náhradní zeleně jako v případě Hlavního města Prahy, není s ohledem na charakter řešeného území relevantní, neboť území obce Pětihosty není s územím Prahy měřitelné, co do jeho charakteru, ani rozlohy. Není možné přejímat prvky z Pražských stavebních předpisů mimo území hl. m. Prahy, protože tato vyhláška a její ustanovení platí pouze na území Prahy, systém zápočtu náhradní zeleně není uveden ani ve stavebním zákoně ani v souvisejících předpisech.

5. M. Pavel a J. Pavlová – písemnost ze dne 20. 3. 2023

Citace: „Námítky proti změně č. 1 územního plánu Pětihosty ze dne 15. 3. 2023 (konání veřejného projednání). Jsme vlastníky nemovitostí s parc. č. st. 36, 58/1, 58/2 a 59, LV 1095, a spoluvlastníky parc. č. 487/9, LV 1091, v katastrálním území Pětihosty 747491 v obci Pětihosty. Jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovení § 55b odst. 2 a § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti změně č. 1 územního plánu Pětihosty ze dne 15. 3. 2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:

Na části našeho pozemku parc. č. 58/2 je navržena funkce OV2 umožňující staveb občanské vybavenosti.

1. Požadujeme doplnění přípustné využití plochy o polyfunkční objekty s funkcí trvalého bydlení nebo bytové domy.

Výše uvedené námítky odůvodňujeme takto:

1. Na pozemku bychom rádi v budoucnu realizovali tzv. ústupové bydlení. Čili bydlení pro lidi seniorského věku (většinou osamělí senioři), kteří jsou stále soběstační. Nejedná se tedy striktně o domov seniorů nebo stacionář, jelikož v domě nemusí být ZAJIŠTĚNA TRVALÁ PÉČE. Definičně bližšímu označení odpovídá právě bytový dům nebo polyfunkční dům vč. Funkce trvalého bydlení.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námítkám na úpravu regulativů dle požadavku pisatelů se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně se zpracovatelem a určeným zastupitelem a zpracovatelem změny po ověření vlastnických práv k pozemkové parcele č. 58/2 o výměře 1425 m² v k.ú. Pětihosty, vedené v katastru nemovitostí jako neplodná půda v druhu pozemku ostatní plocha, a po prověření požadavku pisatelů na provedení úpravy regulativu plochy OV tak, aby umožňovala o objekty s funkcí trvalého bydlení nebo bytové domy, konstatují následující: Z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití je plocha OV – občanské vybavení veřejná infrastruktura plochou s hlavním využitím pro objekty a využití pozemků sloužících pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva. Toto funkční využití je plně v souladu s § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška), kdy plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich využívání v souladu s jejich účelem. Plochy občanského vybavení podle § 6 odst. (2) vyhlášky zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. S ohledem na výše uvedené považují pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem změny úpravu regulativu ve smyslu umožnění umístění bytového či polyfunkčního domu

umožňujícího funkci trvalého bydlení, v této ploše za zcela nevhodnou. Důvodem je rovněž skutečnost, že pozemek s ohledem na jeho výměru umístění stavby pro trvalé „hromadné“ bydlení, které bude současně, v souladu s požadavky vyhlášky, generovat požadavek na zajištění odpovídajícího počtu parkovacích míst, neumožní. V platné ÚPD je navíc pro funkci bydlení vymezen dostatek jiných vhodnějších ploch, přičemž v rámci změny na základě nového vyhodnocení deklarujícího zpomalení rozvoje v nárůstu počtu obyvatel došlo k jejich zmenšení. Návrh změny tak respektuje platné předpisy na úseku územního plánování a zároveň naplňuje právo obce na rozhodování o uspořádání svého území, které je nezpochybnitelným právem obce na samosprávu, které je v tomto případě zaručeno v čl. 8 Ústavy ČR s bližší úpravou uvedenou v hl. VII (čl. 99 – 105).

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ podle § 55b odst. (2)stavebního zákona: Nebyly uplatněny žádné.

Poučení:

Proti změně č. 1 územního plánu Pětihosty, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

Vladimír Vávra
starosta obce

Petr Písek
místostarosta obce