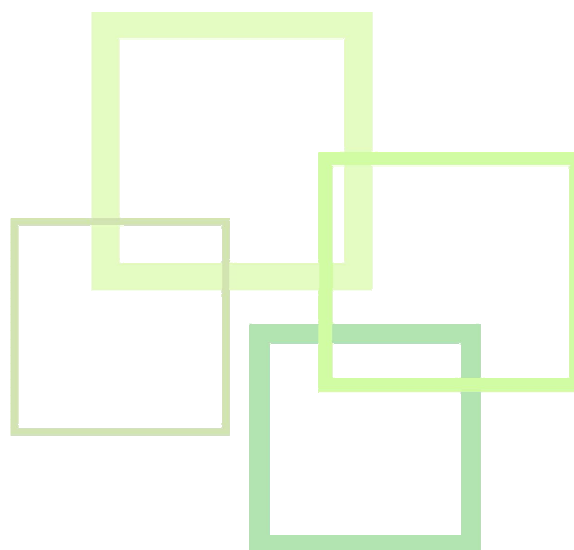


ZMĚNA Č. 3  
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE  
**PANENSKÉ  
BŘEŽANY**



**ODŮVODNĚNÍ**

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2018

**OBJEDNATEL:**

**Obec Panenské Břežany**

zastoupená starostkou Lucií Fiury DiS.

Hlavní 17, 250 70 Panenské Břežany

**určený zastupitel: Lucie Fiury DiS.**

**POŘIZOVATEL:**

**OÚ Panenské Břežany**

Hlavní 17, 250 70 Panenské Břežany

**zástupce pořizovatele: Ing. Renata Perglerová**

**ZPRACOVATEL:**

**Ing. Václav Jetel, Ph.D.**

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541

Trojská 365/145, 17100 Praha 7

vaclavjetel@seznam.cz

**a kol.**

**OBSAH:**

## Odůvodnění územního plánu

a) postup při pořízení územního plánu.....	5
b) soulad s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ.....	7
c) soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ.....	12
d) soulad s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. 4 b) SZ.....	14
e) soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů dle § 53 odst. 4 c) SZ.....	14
f) soulad s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů dle § 53 odst. 4 d) SZ.....	15
g) výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu dle § 53 odst. 4 SZ.....	28
h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	28
i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ.....	28
j) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno.....	28
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	28
k.1) vymezení zastavěného území.....	29
k.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	29
k.3) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	29
k.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její uspořádání.....	32
k.5) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.....	33
k.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	34
k.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	34
k.8) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	34
k.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	35
k.10) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	35
k.11) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	35

k.12)	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	35
k.13)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	37
l)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	37
m)	vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	39
n)	vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	39
o)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	39
p)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	39
p.1	zemědělský půdní fond .....	39
p.2)	pozemky určené k plnění funkce lesa .....	41
p.3)	investice do půdy .....	41
q)	návrh rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	42
r)	vyhodnocení připomínek.....	45

### a) postup při pořízení územního plánu

Dne 26. 11. 2015 zastupitelstvo obce Panenské Břežany rozhodlo o pořízení změny č. 3 na základě individuálních podnětů fyzických osob.

Dne 10. 5. 2016 bylo zahájeno projednání návrhu zadání změny č. 3 rozesláním veřejné vyhlášky dotčeným orgánům, sousedním obcím a ostatním organizacím a veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Obecního úřadu Panenské Břežany v elektronické podobě a na vývěsce.

Dne 21. 6. 2016 zastupitelstvo obce Panenské Břežany schválilo zadání změny č. 3.

Po zpracování návrhu změny č. 3 zpracovatelem bylo svoláno společné jednání podle § 50 stavebního zákona a uskutečnilo se dne 20. 2. 2017 v 10:00 hod. Oznámení o konání společného jednání s možností uplatnění stanovisek, vyjádření a připomínek bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a ostatním organizacím. Lhůta pro doručení stanovisek, připomínek a vyjádření byla do 23. 3. 2017. Současně byla zveřejněna na úřední desce Obecního úřadu Panenské Břežany v elektronické podobě a na vývěsce veřejná vyhláška s uvedením možnosti podání písemných připomínek z řad veřejnosti. Termín pro podání připomínek byl od 31. 1. 2017 do 23. 3. 2017.

Na podkladě doručených stanovisek a vyjádření byl Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje požádán o stanovisko podle § 50 odst.7 stavebního zákona.

Dne 2. 5. 2017 bylo vydáno Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem regionálního rozvoje stanovisko pod čj. 057198/2017/KUSK

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a zjistil, že předložený návrh změny územního plánu není v souladu s „Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1“ (dále jen „PÚR“), v části týkající se plochy pro bydlení „Zm3/1 – smíšené funkce venkovského charakteru“ o výměře 1,6420 ha a plochy „ZM3/2 – bydlení trvalé a přechodné“ o výměře 0,0503 ha.

Předložený návrh změny územního plánu neobsahuje prokázání nemožnosti využít pro účely bydlení již vymezené zastavitelné plochy v porovnání s potřebou vymezení nových zastavitelných ploch pro daný účel, což je v rozporu s PÚR a ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona. Odůvodnění návrhu změny územního plánu, bod I), viz str. 20 „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ mj. uvádí, že zastavitelné plochy byly vymezeny na základě žádostí vlastníků pozemků, a dále uvádí, že v současné době nejsou čerpány zastavitelné plochy na jihovýchodním okraji obce „Z4 a Z5 – bydlení v rodinných domech a dvojdomech“ a v rámci územních studií bude snaha o jejich redukcii.

Krajský úřad považuje odůvodnění vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro účely bydlení za nedostatečné. Požadavky vlastníků pozemků nejsou důvodem pro vymezení dalších ploch, pokud nejsou vyčerpány zastavitelné plochy (v tomto případě určené pro bydlení) územním plánem již vymezené, neboť další plochy pro daný účel lze změnou územního plánu vymezit dle ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona, pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. S ohledem na uvedená zjištění krajský úřad požaduje doplnit odůvodnění vyhodnocení účelného využití zastavěného území pro účely bydlení a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch mj. např. i o výpočtem podpořený odhad demografického vývoje obyvatelstva obce (např. dle vývoje let minulých) ve vztahu k vymezeným zastavitelným plochám. Pokud obec bude chtít aktuálně rozšiřovat „zastavovací“ kapacity, není pro ni důvodem mít bezpředmětně vymezené zastavitelné plochy pro daný účel, které nejsou využity, a je v jejím nejlepší zájmu rozhodnout o jiném řešení zastavěného a zastavitelného území bez plošného rozšiřování, pokud nebude schopna řádně odůvodnit potřebu těchto nových ploch.

V rámci postupu podle stavebního zákona je nutno na správné vyhodnocení účelného využití zastavěného území a na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pohlížet i z hlediska dopadu na případnou platnost opatření obecné povahy, kterým je vydáván územní plán. Pokud by návrh nových zastavitelných ploch nebyl dostatečně odůvodněn, bylo by možné na toto opatření obecné povahy pohlížet jako na akt v rozporu se zákonem.

Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o změně územního plánu až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.“

Podle požadavků stanoviska KÚ Stč. kraje, odboru regionálního rozvoje byl návrh změny č. 3 ÚPO upraven a bylo požádáno o vydání potvrzení o odstranění nedostatků. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu vydal dne 26. 6. 2017 pod čj. 080553/2017/KUSK potvrzení o odstranění nedostatků:

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh změny územního plánu a konstatuje, že nedostatky uvedené ve stanovisku sp. zn. SZ 045447/2017/KUSK REG/No č. j. 057198/2017/KUSK ze dne 2. 5. 2017 spočívající v rozporu s "Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1" (dále jen "PÚR") a s ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona, neboť neobsahoval prokázání nemožnosti využít pro účely bydlení již vymezené zastavitelné plochy v porovnání s potřebou vymezení nových zastavitelných ploch, byly odstraněny. Pořizovatel doplnil návrh změny územního plánu [konkrétně bod 1), viz str. 20 "Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch"] ve smyslu výše uvedených požadavků doplněný o výpočet předpokládaného demografického vývoje obyvatelstva obce dle vývoje let minulých. S ohledem na výše uvedená zjištění krajský úřad konstatuje, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.“

Na základě upravené dokumentace bylo svoláno veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Panenské Břežany jak v elektronické podobě, tak na vývěsce s uvedením termínu pro možnost podání námitek a připomínek veřejnosti. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům a sousedním obcím k možnosti vydání stanovisek a připomínek, a to k částem dokumentace, které se změnilly od společného jednání podle § 50 stavebního zákona.

Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 15. 8. 2017 a možnost pro podání námitek, připomínek, stanovisek a vyjádření byla do 25. 9. 2017. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 18. 9. 2017 od 16:00 hod. v zasedací místnosti Obecního úřadu Panenské Břežany. Na základě vzájemné dohody mezi určeným zastupitelem a pořizovatelem bylo svoláno opakované veřejné projednání vzhledem k potřebě upřesnění vymezení zastavěného území na základě podané připomínky.

Doručená připomínka k řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání 18. 9. 2017 bude vyhodnocena po opakovaném veřejném projednání a poté zaslána dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejího vyhodnocení.

Po úpravě dokumentace na základě vyhodnocení připomínky, která vyvolala podstatnou úpravu změny č. 3, bylo svoláno veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Panenské Břežany jak v elektronické podobě, tak na vývěsce s uvedením termínu pro možnost podání námitek a připomínek veřejnosti. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům a sousedním obcím k možnosti vydání stanovisek a připomínek, a to k částem dokumentace, které se změnilly od společného jednání podle § 50 stavebního zákona.

Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 26. 10. 2017 a možnost pro podání námitek, připomínek, stanovisek a vyjádření byla do 4. 12. 2017. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 27. 11. 2017 od 16:00 hod. v zasedací místnosti Obecního úřadu Panenské Břežany. Doručené námítky

k opakovanému řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání 27. 11. 2017 byly vyhodnoceny a zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejího vyhodnocení.

Po doručení stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách byla dokumentace doplněna a předložena zastupitelstvu obce 1. 2. 2018 k vydání.

#### **b) soulad s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ**

Návrh zastavitelných ploch a úpravy skladebného prvku ÚSES není v přímém rozporu s cíli a úkoly Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, neboť:

- respektuje republikové priority podle čl. 2.2. Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR.

#### **Priorita 1 (odst. 14, 14a PÚR)**

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. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

#### **Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 ÚPO podmiňuje využití plochy ZM3/1 zpracováním regulačního plánu, s ohledem k ochraně kulturních hodnot krajiny a části území obce tvořené okolím Dolního zámku.*

#### **Priorita 2 (odst. 15 PÚR)**

Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

#### **Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 ÚPO respektuje prioritu č.2 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. V současné době k segregaci obyvatel v obci nedochází a navrženými změnami se tento stav nezmění. Podmínka zřízení přístupové komunikace přes plochu ZM3/1 na obecní pozemky, kde se odehrávají kulturní a sportovní akce obce, je pozitivní změnou upevňující sociální soudržnost obyvatel obce.*

#### **Priorita 3 (odst. 16, 16a PÚR)**

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. Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 ÚPO respektuje a posiluje prioritu č.3 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Urbanistická koncepce vychází z obecných potřeb obyvatel obce, navazuje na stávající strukturu osídlení a vytváří předpoklady pro udržitelný územní rozvoj obce. ÚP utváří kompaktní obec s nezbytným udržitelným rozvojem veřejné infrastruktury.*

**Priorita 4 (odst. 17 PÚR)**

Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 ÚPO nevytváří nová pracovní místa.*

**Priorita 5 (odst. 18 PÚR)**

Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 ÚPO nemá vliv na prioritu č.5 Politiky územního rozvoje ČR.*

**Priorita 6 (odst. 19 PÚR)**

Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). 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 úsporně 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.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 ÚPO nezvyšuje výrazně nároky na veřejné rozpočty. Úkolem regulačního plánu v ploše ZM3/1 bude zachování kulturní krajiny v nejbližším okolí vstupu do areálu Dolního zámku a minimalizace záborů ZPF.*

**Priorita 7 (odst. 20,20a PÚR)**

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů,



chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. ÚP vymezuje zastavitelné plochy ve vhodných lokalitách, kde umístěním nedojde k narušení krajinného rázu. Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

**Vyhodnocení:**

*Úkolem regulačního plánu v ploše ZM3/1 bude zachování části kulturní krajiny s ohledem na prostupnost území, ochranu krajinného rázu, retenční schopnost území a migraci pro volně žijící živočichy. Úprava lokálního biokoridoru LBK 9 nezhorší podmínky pro biodiverzitu v území a nezhorší podmínky pro migraci živočichů.*

**Priorita 8 (odst. 21 PÚR)**

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

**Vyhodnocení:**

*Úkolem regulačního plánu v ploše ZM3/1 bude zachování části kulturní krajiny s ohledem na prostupnost krajiny a rekreační potenciál území.*

**Priorita 9 (odst. 22 PÚR)**

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy 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).

**Vyhodnocení:**

*Úkolem regulačního plánu v ploše ZM3/1 bude stanovení podmínek využití území ve prospěch podpory obnovy okolí Dolního zámku jako možného cíle turismu v území.*

**Priorita 10 (odst. 23 PÚR)**

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

#### **Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 ÚPO nemá vliv na prioritu č.10 Politiky územního rozvoje ČR.*

#### **Priorita 11 (odst. 24,24a PÚR)**

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

#### **Vyhodnocení:**

*Výstavba v zastavitelných plochách je podmíněna výstavbou dostatečné veřejné infrastruktury. Nové plochy pro bydlení jsou v dostatečné vzdálenosti od výrobní areálů.*

#### **Priorita 12 (odst. 25 PÚR)**

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

#### **Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 ÚPO nemá vliv na prioritu č.12 Politiky územního rozvoje ČR. Vodní režim v území se nemění.*

#### **Priorita 13 (odst. 26 PÚR)**

Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 ÚPO nemá vliv na prioritu č.13 Politiky územního rozvoje ČR.*

**Priorita 14 (odst. 27 PÚR)**

Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 ÚPO nemá vliv na prioritu č.14 Politiky územního rozvoje ČR.*

**Priorita 15 (odst. 28 PÚR)**

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

**Vyhodnocení:**

*S ohledem na prioritu č.15 PÚR ČR bude pro změnu ZM3/1 podmínkou zpracování regulačního plánu.*

**Priorita 16 (odst. 29 PÚR)**

Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat 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.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 ÚPO nemá vliv na prioritu č.16 Politiky územního rozvoje ČR.*

**Priorita 17 (odst. 30 PÚR)**

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

**Vyhodnocení:**

*Návrh změny ÚPO stanovuje koncepci TI pro zvýšení její úrovně tak, aby splňovala požadavky na vyšší kvalitu života s současností i budoucností.*

#### **Priorita 18 (odst. 31 PÚR)**

Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

#### **Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 ÚPO nemá vliv na prioritu č.18 Politiky územního rozvoje ČR.*

#### **Priorita 19 (odst. 32 PÚR)**

Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

#### **Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 ÚPO nemá vliv na prioritu č.19 Politiky územního rozvoje ČR.*

### **c) soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ**

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), vydány 19.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.2.2012.

Změna č. 3 ÚPO plně respektuje požadavky vyplývající ze ZÚR:

Vytváří na území obce podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Posiluje kvalitu života obyvatel a obytného prostředí. Vyváženě a efektivně využívá zastavěné území a zachovává funkční a urbanistickou celistvost sídla. Chrání prostupnost krajiny. Chrání pozitivní znaky charakteristiky krajinného rázu a dotváří krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologickou stabilitu.

Územní plán respektuje zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, významných svým rozsahem pro území kraje, regionu nebo státu.

Zásady územního rozvoje:

#### **(01)**

Vytvářet na území obce podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje.

**Vyhodnocení:** *Změna č. 3 ÚPO nemá negativní vliv na výše uvedené zásady. Úkolem regulačního plánu v ploše ZM3/1 je minimalizovat zásahy do kulturní krajiny v okolí Dolního zámku.*

#### **(04)**

Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje.

**Vyhodnocení:** *Změna č. 3 ÚPO nemá negativní vliv na výše uvedené zásady.*

**(05\_g)**

Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby (silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod).

**Vyhodnocení:** Změna č. 3 ÚPO nemá negativní vliv na výše uvedené zásady.

**(06)**

Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

**Vyhodnocení:** Změna č. 3 ÚPO vytváří podmínky pro ochranu hodnot v území (krajina, Dolní zámek) podmínkou zpracování regulačního plánu v ploše ZM3/1.

**(07)**

Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území obce. Posílit kvalitu 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 sídla potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny. Vyváženě a efektivně využívat zastavěné území a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídla, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídle před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území.

**Vyhodnocení:** Změna č. 3 ÚPO přiměřeně, v intencích platného ÚPO, vymezuje novou zastavitelnou plochu z vymezené územní rezervy SM2, která byla navržena již v původní urbanistické koncepci k zastavění v druhé etapě, řádně vyhodnocena na kapacitu veřejné infrastruktury a vyhodnocen její dopad na zábor ZPF.

**(11)**

Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území; vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy; chránit prostupnost krajiny; chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristiky krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

**Vyhodnocení:** Změna č. 3 ÚPO nesnižuje ekologickou stabilitu v území Úprava lokálního biokoridoru LBK 9 je pouze drobnou úpravou zohledňující majetkoprávní vztahy v území a logičnost vymezení prvku ÚSES dle zásad pro navrhování skladebných částí ÚSES. V ploše ZM3/1 je z důvodu ochrany krajiny podmínkou zpracování regulačního plánu.

**(12)**

Zpřesnit koridory dopravy vymezené ZÚR SK; ověřit rozsah zastavitelných ploch a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, na možnosti rozvoje občanského vybavení, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

Vytvářet podmínky pro ochranu obyvatelstva před hlukem z dopravy.

Respektovat zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, významných svým rozsahem pro území kraje, regionu nebo státu. Respektovat a upřesnit zásady péče o krajinu.

**Vyhodnocení:** Změna č. 3 ÚPO nemá negativní vliv na výše uvedené zásady a respektuje ochranu hodnot v území.

#### d) soulad s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. 4 b) SZ

Změna č. 3 ÚPO je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, vyváženým vztahem podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Návrh uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generace budoucí.

Změna zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj bydlení řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Změnou jsou koordinovány veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Podmínkou zpracování regulačního plánu v ploše ZM3/1 se ve změně č. 3 chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potencionální rozvoj území a míru využití zastavěného území.

Při zpracování návrhu změny ÚPO byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

#### e) soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů dle § 53 odst. 4 c) SZ

Při zpracování změny č. 3 ÚPO bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

#### Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

ČÁST PRVNÍ	(§ 1-3)	- Návrh změny č. 3 je zpracován dle pokynů stavebního zákona, použité termíny v územním plánu jsou v souladu s termíny dle SZ;
ČÁST DRUHÁ	(§ 4-5)	- Návrh změny č. 3 je v součinnosti s výkonem veřejné správy, s orgány obce, orgány kraje a ministerstvem;
ČÁST TŘETÍ	(§ 18-20)	- Návrh změny č. 3 respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap. d)), byl vyhotoven v tištěné a elektronické verzi v rozsahu a počtu dle schváleného zadání územního plánu a předán pořizovateli;
	(§ 22)	- <b>Veřejné projednání návrhu změny č. 3 proběhlo v souladu se SZ</b>
	(§ 24)	- Zpracovatel územního plánu je autorizovaným architektem pro obor územní plánování – je v souladu se SZ;
	(§ 43)	- Návrh změny č. 3 stanovuje všechny body uvedené v odst.1, vymezuje plochy pro územní studii dle odst.2, respektuje a zpřesňuje cíle a úkoly

		územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a politikou územního rozvoje, neobsahuje náležitosti podrobnosti regulačního plánu nebo územního rozhodnutí;
	(§ 44)	- Zastupitelstvo obce rozhodlo v souladu se SZ o pořízení změny územního plánu z vlastního podnětu;
	(§ 47)	- Zadání změny územního plánu bylo schváleno dle SZ;
	(§ 50-56)	- Návrh změny č. 3 ÚPO byl pořízen a zpracován dle pokynů pro zpracování a dle zadání územního plánu, následné úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 57)	- Není uplatněno;
	(§ 58-60)	- Zastavěné území nebylo změněno;
	(§ 101)	- V návrhu změny č. 3 ÚPO není uplatněno předkupní právo dle SZ;
ČÁST ČTVRTÁ	(§ 170)	- V návrhu změny č. 3 ÚPO byly v souladu se SZ nebyly uplatněny nové VPS a VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Změna č. 3 ÚPO je vypracována dle Přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., grafická část byla vypracována v měřítku 1:5 000 na výřezech platného ÚPO;

vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Plochy s rozdílným způsobem využití nebyly nově vymezeny.

**f) soulad s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů dle § 53 odst. 4 d) SZ**

Změna č. 3 ÚPO je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů k návrhu zadání územního plánu.

ÚP respektuje:

- podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví;
- zájmy civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému;
- nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví;
- požadavky z hlediska požární ochrany. dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a podle § 7 odst. 8 písm.

**Vyhodnocení doručených stanovisek doručených ke společnému jednání konanému podle § 50 SZ:**

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno těmto dotčeným orgánům, krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním urbanistickým obvodům a dalším vlastníkům a správcům inženýrských sítí, komunikací a přírodních prvků:

**Dotčené orgány:**

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor péče o krajinu, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10



2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
6. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
7. Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, 256 01 Benešov
12. ČR – státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2
14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, Laurinova 1370/III, 293 05 Mladá Boleslav
15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Nymburk, Soudní 17/3, 288 02 Nymburk
16. Obvodní báňský úřad Kladno, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1
17. Česká republika – Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
18. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí, Orebitská 477/18, 130 00 Praha 3
19. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor dopravy, Orebitská 477/18, 130 00 Praha 3
20. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek památkové péče, Orebitská 477/18, 130 00 Praha 3

**Sousední obce:**

21. Obec Předboj, čp. 18, 250 72 p. Kojetice
22. Obec Bašť, Obecní 126, 250 65 Bašť
23. Obec Klíčany, Ke Školce 8, 250 69 Klíčany
24. Město Odolena Voda, Dolní náměstí 14, 250 70 Odolena Voda
25. Obec Veliká Ves, čp. 68, 250 70 Odolena Voda

**Ostatní organizace:**

26. VaK Zápy, s. r. o., čp. 9, 250 01 p. Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
27. Povodí Labe, s. p., V. Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové
28. Úřad pro civilní letectví, sekce letová a provozní, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6
29. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
30. NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4
31. MERO ČR, a. s., Veltruská 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou



Do stanoveného data obdržel Obecní úřad Panenské Břežany následující stanoviska a připomínky:

**Stanoviska dotčených orgánů, která jsou v souladu s návrhem:**

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor péče o krajinu, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, čj. 258/500/2017, 7724/ENV/2017 ze dne 12. 3. 2017

Citace: „Z pohledu faktorů nepříznivě ovlivňujících inženýrsko – geologické poměry nejsou v řešeném území evidovány sesuvy ani poddolovaná území; v území se nevyskytuje ložisko nerostných surovin ani chráněné ložiskové území či dobývací prostor.

Z uvedených důvodů nemáme k návrhu změny č. 3 územního plánu Panenské Břežany žádné připomínky.“

Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 93090/2017-8201-OÚZ-PHA ze dne 2. 3. 2017

Citace: „Ministerstvo obrany – Česká republika, jehož jménem jedním na základě pověření ministra obrany čj.2613/2014-1140 ze dne 5.ledna 2015, ve smyslu ustanovení § 7, odst.2, zák.č.219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s Rozkazem ministra obrany č.39/2011 Věstníku MO, ročník 2011, částka 16 souhlasí s předloženým „Návrhem Změny č. 3 Územního plánu Panenské Břežany“.

Katastrální území Panenské Břežany se nachází v zájmovém území AČR dle zákona č.183/2006 Sb., § 175 (jev 103). Rozsah a průběh těchto zájmových území byl předán v rámci aktualizace dat pro ÚAP. Je nutno dodržet ustanovení § 175, zákona č.183/2006 Sb., viz příloha „Vyjmenované druhy staveb“.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 10400/2017 ze dne 7. 2. 2017

Citace: „Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin neuplatňujeme podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona a ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona k výše uvedené územně plánovací dokumentaci žádné připomínky, protože v k.ú. Panenské Břežany se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin. S návrhem územního plánu obce souhlasíme.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 016945/2017/KUSK ze dne 1. 3. 2017

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný dle § 77a zákona k předloženému návrhu ÚP Panenské Břežany sděluje, že z hlediska zájmů sledovaných na úseku ochrany přírody a krajiny (zvláště chráněná území kategorie přírodní památka a přírodní rezervace, zvláště chráněné druhy

rostlin a živočichů, nadregionální a regionální územní systémy ekologické stability) nemá připomínky.

Krajský úřad dále dle § 45i odst. 1 zákona sděluje, že lze vyloučit, že předmětný záměr bude mít samostatně či ve spojení s jinými významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany či celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí stanovených příslušnými nařízeními vlády.

Nejbližší součástí soustavy Natura 2000 v gesci Krajského úřadu je evropsky významná lokalita Slaná louka u Újezdce (kód CZ0210173, vzdálenost cca 7,4 km), jejímž předmětem ochrany jsou vnitrozemské slané louky. Vzhledem k charakteru koncepce, její poloze vůči této EVL a povaze předmětu ochrany nelze předpokládat žádné ovlivnění této ani jiné EVL nebo ptačí oblasti.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ust. § 17a zákona, na základě § 5 odst. 2 zákona, souhlasí s nezemědělským využitím následujících ploch uvedených v odůvodnění návrhu změny č. 3 ÚPO Panenské Břežany z 12/2016 v tabulce „Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF“: ZM3/1 a ZM3/2; plochy se nacházejí na ZPF III. a IV. třídy ochrany dle BPEJ.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí dle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona 289/1995 Sb., o lesích, a č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, nemá k návrhu změny č. 3 ÚPO Panenské Břežany připomínky.“

#### Odbor dopravy

Citace: „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 dle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu změny č. 3 ÚPO Panenské Břežany připomínky.“

#### Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu změny č. 3 ÚPO Panenské Břežany.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 5412/2017 ze dne 17. 3. 2017

Citace: „Po zhodnocení souladu předloženého návrhu změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví uplatňuje Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 47 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto závazné stanovisko:

S předloženou dokumentací Návrhu změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany se souhlasí.“

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Nymburk, Soudní 17/3, 288 02 Nymburk, čj. SPU 050789/2017 ze dne 2. 2. 2017

---

Citace: „v souvislosti s doručeným oznámením o společném jednání o návrhu změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany sdělujeme, že beze změn zůstává obsah našeho vyjádření vydaného dne 13. 5. 2016 vydané pod zn. SPU 246821/2016. – viz citace vyjádření k zadání: „K doručenému oznámení o projednání návrhu zadání změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany sdělujeme, že v obvodu obce a v jejím okolí v nejbližším období pozemkové úpravy nepřipravujeme. V sousedství probíhaly komplexní pozemkové úpravy (dále i KoPÚ) v katastrálním území Veliká Ves, byly však v roce 2004 zastaveny. V Bašti jsou práce na KoPÚ pozastaveny z důvodu nedostatku státní půdy. V dané chvíli však práce nepostoupily tak daleko, aby došlo ke vzájemné kontroverzi dvou právních norem – výše zmiňovaného zákona o pozemkových úpravách se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.“

Česká republika – Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5, čj. KRPS-35579-1/ČJ-2017-0100MN ze dne 2. 2. 2017

---

Citace: „Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu změny č. 3 územního plánu Panenské Břežany připomínek.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor dopravy, Orebitská 477/18, 130 00 Praha 3, čj. OD-9416/2017 ze dne 2. 2. 2017

---

Citace: „Změna č. 3 se nedotýká dopravní infrastruktury. Lokalita č. ZM 3/1 je připojena na místní komunikaci. Rozhodnutí o připojení této lokality vydá obecní úřad Panenské Břežany.

Nemáme připomínky k návrhu Změny č. 3 územního plánu obce.“

#### **Stanoviska dotčených orgánů, v kterých jsou uplatněny požadavky:**

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 016945/2017/KUSK ze dne 1. 3. 2017

---

#### Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Citace: „Orgán ochrany ovzduší podle § 11 odst. 2 písm. a) zákona vydává stanovisko k návrhu ÚP Panenské Břežany v průběhu jeho pořizování:

Obecně by obytná zástavba měla být umístěna v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu/průmysl či jiných činností, které by ji mohly negativním způsobem ovlivňovat, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem.

Pokud bude do areálů/oblastí začleněn stacionární zdroj znečišťování ovzduší, je jeho provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší. V případě, že se bude jednat o nový vyjmenovaný stacionární zdroj podle přílohy č. 2 k zákonu, vydává příslušný krajský úřad, dle § 11 odst. 2 zákona, k těmto stacionárním zdrojům z hlediska ochrany ovzduší závazná stanoviska k umístění, stavbě a ke změně stavby, k řízením podle jiného právního předpisu (např. podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění) + povolení provozu.

V případě, že se bude jednat o nevyjmenovaný stacionární zdroj (neuvečený v příloze č. 2 zákona), požádá provozovatel tohoto stacionárního zdroje v souladu s ust. § 11 odst. 3 zákona

o vydání závazného stanoviska k územnímu a stavebnímu řízení a k řízení o vydání kolaudačního souhlasu z hlediska ochrany ovzduší příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.“

Vyhodnocení: Jedná se o obecné konstatování, jehož požadavky/podmínky nejsou v projednávané změně naplněny.

- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 10i a § 22 písm. e) zákona upozorňuje, že navržené funkční využití průmyslových ploch zařízení ke skladování, zpracování, úpravě, materiálovému využívání a odstraňování biologické složky pevných odpadů může zakládat rámec záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona (např. zařízení k odstraňování nebo průmyslovému využívání odpadů); z provozního řádu pro takové zařízení (kompostárna s kapacitou 990 t ročně), který zdejší krajský úřad získal od zástupkyně pořizovatele, je patrné, že by jednalo o podlimitní záměr. Je proto třeba, aby všechny záměry byly před realizací, resp. v rámci přípravných prací předloženy na krajský úřad k vyjádření, zda podléhají nebo nepodléhají zjišťovacímu řízení ve smyslu zákona.“

Vyhodnocení: Do podmínek pro plochu navrženou pro umístění kompostárny bude stanovena podmínka na předložení záměru před realizací na krajský úřad k posouzení podle výše uvedeného zákona.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, Laurinova 1370/III, 293 05 Mladá Boleslav, čj. MB-1-1/2017/ÚP-15 ze dne 3. 2. 2017

Citace: „Na základě posouzení dané dokumentace vydává v souladu s ustanovením § 31 odst. 4 zákona o PO souhlasné koordinované stanovisko s podmínkami. Toto stanovisko je vázáno na splnění uvedených podmínek: s ohledem na časový odstup od pořízení ÚP a schválených změn, je nutné dát níže uvedené požadavky do souladu se skutečným stavem.“

Z hlediska ochrany obyvatelstva:

V souladu ustanovení § 18 a § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, zapracovat řešení oblastí:

- a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, též vzít v úvahu vliv možných místních přívalových srážek s přihlédnutím ke stávající i budoucí zástavbě a ke konfiguraci terénu,
- b) zón havarijního plánování (v řešeném území se nenachází),
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (bude řešeno zhotovením improvizovaných úkrytů ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby),
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování (vytipuje obec),
- e) skladování materiálu civilní obrany a humanitární pomoci (přesto, že materiál civilní ochrany je v současné době z úložišť obcí odebrán – s přihlédnutím k § 17 vyhlášky č. 380/2002 Sb. - uložení humanitární pomoci),
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce (vytipuje obec),
- g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (vytipuje obec),
- h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území (pokud se skladuje),
- i) nouzového zásobování pitnou vodou a elektrickou energií.

Tyto požadavky je třeba řešit přiměřeně s přihlédnutím k situaci v místě, ke konfiguraci terénu a k místním potřebám.

#### Z hlediska požární ochrany:

1. Obec dle písm. k) odst.1 § 29 zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zabezpečuje zdroje vody pro hašení požárů.

Odběrní místa pro odběr vody k hašení požárů se doporučuje řešit zejména hydranty, v nadzemním provedení.

Požární hydrant musí plnit tlakové, průtokové parametry a musí být dodrženy největší vzdálenosti vnějších odběrových míst dle normy ČSN 73 0873:2003.

Pokud není v řešeném území uvažována hydrantová síť, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje dle požadavku normy ČSN 75 2411:2004.

Odběrní místa a zdroje vody pro hašení požárů musí být zajištěny k trvalé použitelnosti.

2. Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou v souladu s odst. 2 a odst. 3 § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ustanovením písm. e) odst. 2 § 2 a § 169 zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), projektovány podle ČSN 736110:2006 (Projektování místních komunikací - leden 2006) tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.

V případech, kdy je nezbytné v řešeném území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována dle vyhlášky MV č. 268/2011 Sb., kterou se mění vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (pozn.: délka hasičského vozidla je cca 11 000 mm).

Případné výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány podle článku 14.2.3. ČSN 736110:2006 tak, aby vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.“

#### Vyhodnocení:

Z hlediska ochrany obyvatelstva – vzhledem k dílčím změnám v projednávané změně jsou požadavky splněny tak, jak je uvedeno v platné územně plánovací dokumentaci. Toto konstatování uvede zpracovatel v textové části.

Z hlediska požární ochrany – požadované podmínky jsou nad podrobnost řešení územně plánovací dokumentace. Návrh místních komunikací bude řešen a projednáván s dotčenými orgány v rámci navazující dokumentace.

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek památkové péče, Orebitská 477/18, 130 00 Praha 3, čj. OSÚUPPP-25210/2017-BARMI ze dne 22. 3. 2017

Citace: „Na území obce Panenské Břežany se nacházejí tři kulturní památky ve smyslu zákona o památkové péči. Jedná se o zámek s kaplí sv. Anny - tzv. horní zámek (ev. čísi. v ÚSKP ČR: 41314/2-2129), socha sv. Jana Nepomuckého na návsi obce (ev. čísi. v ÚSKP ČR: 30194/2-2131 a Dolní zámek (prohlášen za kulturní památku rozhodnutím MK ČR č.j. MK 31649/2016 OPP ze dne 23.8.2016 resp. č.j.: 12756/2017 ze dne 28. 2. 2017). Právě zmiňované zámecké areály vytváří urbanistickou strukturu a charakter obce a přítomnost dvou takovýchto objektů z různých historických a slohových období v jedné obci je mimořádná.

Návrh Změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany se v ploše vedené pod kódem ZM3/1 přímo týká prostředí kulturní památky Dolní zámek v Panenských Břežanech. V zájmu státní památkové péče v řešené ploše je především požadavek, že jakékoliv zásahy do struktury a prostředí kulturní památky nesmí narušovat její lokální a širší kulturně- historické, památkové a prostorové vazby.

Areál Dolního zámek v Panenských Břežanech je hodnotnou památkou pozdně klasicistního stylu a reprezentantem venkovského panského sídla z období před polovinou 19. století, přestaveného pro potřeby venkovského sídla vlivného cukrovarnického magnáta Ferdinanda Bloch-Bauera. Je tvořen ústřední zámeckou budovou, kterou obklopuje rozsáhlý anglický park, dnes narušený stavbami výzkumného ústavu kovů v severní části a rodinnými domy v jihovýchodní části, obehnaný místy dosud zachovalou ohradní zdí. Významnou součástí zámeckého areálu je vstupní brána zdobená betonovými sochami kance a medvěda a k bráně přiléhající domek č. p. 84. Důležitou urbanistickou vazbu má Dolní zámek s areálem "Horního" zámku s kaplí sv. Anny rozprostírající ho se na návrší nad obcí Panenské Břežany.

Další podstatnou urbanistickou vazbou pro komplex Dolního zámku je území na západ od zámeckého areálu, které je řešeno v Návrhu Změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany, pod značkou plochy ZM3/1. V těchto místech je řešen vstup do zámeckého areálu, tvořeného výše uvedenou památkově hodnotnou branou se sochami kance a medvěda a domkem č. p. 84. Dále se na dotčeném území nachází na kraji lesa v pohledové vazbě mezi zámkem soliterně stojící hájovna, přináležející k zámeckém u panství. Předmětné území v ploše ZM3/1 je historicky nezastavěné, tvořící bezprostřední prostředí venkovského panského sídla navazujícího na volnou krajinu.

Předmětné území ZM3/1 návrhu Změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany tvoří prostředí kulturní památky Dolní zámek v Panenských Břežanech dle ustanovení §2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, je tedy nutné v případě jakýchkoliv zásahů do tohoto území postupovat v souladu s ustanovením §9 zákona o památkové péči, a to způsobem, aby nebyly narušeny památkové hodnoty dotčené kulturní památky a jejího prostředí. Vzhledem k tomu, že případná zástavba na předmětném území značně ovlivní – a může poškodit – lokální a širší kulturně-historické, památkové a prostorové vazby kulturní památky Dolní zámek v Panenských Břežanech, je z hlediska zájmů státní památkové péče nutné podmínit případnou zástavbu na tomto území vypracováním regulačního plánu. Musí být řešeno navázání vstupu do zámeckého areálu s branou na nezastavěné území krajiny, urbanizace předmětné lokality musí být formulována s preferencí posouzení výškové hladiny objektů, hmotové skladby, umístění stavby a parcelace, sklonu střech, užití materiálů a jejich technicko-optických vlastností, jako je barevnost fasád, prvků či typu střešní krytiny, druhů výplní otvorů a povrchů komunikací. Dále je nutné přizpůsobit měřítko a materiálové řešení oplocení jednotlivých parcel prostorovému uspořádání a členění území a okolním objektům. Je rovněž žádoucí, aby liniové stavby, jako jsou inženýrské sítě a další prvky infrastruktury, svým umístěním nevytvářely opticky rušivé vrstvy jako je např. vedení VN, NN a V.O.“

Vyhodnocení: Na základě výše uvedeného požadavku bude pro lokalitu ZM3/1 požadováno zpracování regulačního plánu. Podmínky uvedené ve stanovisku budou součástí zadání regulačního plánu, které bude zpracováno v rámci změny č. 3 a s touto změnou projednáno.

#### **Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v souladu s návrhem:**

Do stanoveného data nebyla souhlasná vyjádření ostatních organizací doručena.



**Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v nich uplatněny požadavky:**

Povodí Labe, s. p., V. Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové, čj. PVZ/17/4879/Va/0 ze dne 20. 3. 2017

Citace: „Připomínáme, že odvádění odpadních i dešťových vod musí být v souladu se schváleným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Realizaci nové zástavby podmiňujeme řádným odkanalizováním v souladu s§ 5 zákona č. 254/2001 Sb.,

o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů.

Srážkové vody budou z důvodu zpomalení odtoku z území v maximální možné míře likvidovány přímo na pozemcích (akumulací – zálivkou, vsakováním) v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Plochy s novou zástavbou budou řešeny v souladu s TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami a dále v souladu s ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod.

V souladu s ustanovením § 38 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, je nutno při posuzování podmínek vypouštění mimo jiné přihlížet k nejlepším dostupným technologiím v oblasti zneškodňování odpadních vod, kterými se rozumí nejúčinnější a nejpokročilejší stupeň vývoje použité technologie zneškodňování nebo čištění odpadních vod, vyvinuté v měřítku umožňujícím její zavedení za ekonomicky a technicky přijatelných podmínek a zároveň nejúčinnější pro ochranu vod .

Upozorňujeme, že podle Rámcové směrnice 2000/60/ES o vodní politice Společenství má být dosaženo dobrého stavu vodních útvarů povrchových vod. Ke splnění tohoto cíle byly zpracovány a schváleny zastupitelstvy dotčených krajů Plány dílčích povodí, včetně příslušných programů opatření. Konstatujeme, že vodní útvar HSL\_2090 - Labe od toku Jizera po tok Vltava je hodnocen jako nevyhovující.

Upozorňujeme na skutečnost, že uvedené území je dle Nařízení vlády č. 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu, stanoveno jako zranitelná oblast.“

Vyhodnocení: Jedná se o obecné konstatování, které vyplývá z platných právních předpisů. Požadavky není možné zpracovat do změny č. 3, neboť svou podstatou jsou nad rámec podrobnosti územně plánovací dokumentace. Konkrétní řešení bude navrženo a projednáno v navazující dokumentaci.

**Připomínky sousedních obcí:**

Do stanoveného data nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

**Připomínky veřejnosti:**

Do stanoveného data nebyly připomínky veřejnosti doručeny.

**Vyhodnocení doručených stanovisek podle § 52 SZ k řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání dne 18. 9. 2017:**

---

**Stanoviska dotčených orgánů, která jsou v souladu s návrhem:**

Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 96808/2017-8201-OÚZ-PHA ze dne 20. 9. 2017

---

Citace: „Ministerstvo obrany – Česká republika, jehož jménem jedním na základě pověření ministra obrany čj.2613/2014-1140 ze dne 5.ledna 2015, ve smyslu ustanovení § 7, odst.2, zák.č.219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s Rozkazem ministra obrany č.39/2011 Věstníku MO, ročník 2011, částka 16 souhlasí s předloženým „návrhem Změny č. 3 Územního plánu obce Panenské Břežany“.“

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 53838/2017 ze dne 5. 9. 2017

---

Citace: „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. (horní zákon v platném znění) a podle ustanovení § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon v platném znění) nemáme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci žádné připomínky.

Na území obce Panenské Břežany nezasahují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 101918/2017/KUSK ze dne 13. 9. 2017

---

**Odbor životního prostředí a zemědělství**

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

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, č. 289/1995 Sb., o lesích, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, a č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, nemá k veřejnému projednání návrhu změny č. 3 ÚPO Panenské Břežany připomínky. Provedené změny nejsou předmětem našich zájmů a stanoviska vydaná Krajským úřadem k návrhu změny ÚPO se tímto nemění.“

**Odbor dopravy**

Citace: „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 dle § 40



odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky k návrhu změny č. 3 ÚPO Panenské Břežany pro veřejné projednání.“

#### Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k veřejnému projednání návrhu změny č. 3 ÚPO Panenské Břežany. S 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. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

Česká republika – Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5, čj. KRPS-258271-1/ČJ-2017-0100MN ze dne 17. 8. 2017

Citace: „Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany připomínek.“

#### **Stanoviska dotčených orgánů, v kterých jsou uplatněny požadavky:**

Do stanoveného data nebyla stanoviska obsahující požadavky na změnu č. 3 ÚPO doručena.

#### **Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v souladu s návrhem:**

Do stanoveného data nebyla souhlasná vyjádření ostatních organizací doručena.

#### **Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v nich uplatněny požadavky:**

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, p. o., Zborovská 11, 150 21 Praha 5, čj. 5607/17/KSÚS/MHT/KOS ze dne 5. 9. 2017

Citace: „Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnic II. a III. třídy k výše uvedenému záměru sděluje:

- Změna č. 3 ÚP obce Panenské Břežany bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje
- V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.
- Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území

- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací)
- Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inž. sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN

Doporučujeme:

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

Vyhodnocení: Změna č. 3 ÚPO je v souladu s nadřazenou dokumentací (je uvedeno v odůvodnění změny č. 3 ÚPO a tuto skutečnost prověřil rovněž KÚ Stč. Kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu). Ostatní požadavky jsou citace z právních předpisů, jejichž uplatnění je nad rámec podrobnosti územně plánovací dokumentace a lze je řešit v navazujících řízeních.

#### **Připomínky sousedních obcí:**

Do stanoveného data nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

#### **Vyhodnocení doručených stanovisek podle § 52 SZ k opakovanému řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání dne 27. 11. 2017:**

#### **Stanoviska dotčených orgánů, která jsou v souladu s návrhem:**

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 68923/2017 ze dne 3. 11. 2017

Citace: „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. (horní zákon v platném znění) a podle ustanovení

§52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon v platném znění), nemáme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci žádné připomínky.

Na území obce Panenské Břežany nezasahují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území.“

Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV- 71968-9/OSM-2016 ze dne 27. 11. 2017

Citace: „Na základě § 52 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a po prověření u odborných garantů Ministerstva vnitra ČR Vám sděluji, že z hlediska naší působnosti neuplatňujeme k pozměněným částem upraveného a posouzeného návrhu Změny č. 3 Územního plánu Panenské Břežany žádné připomínky.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 132010/2017/KUSK ze dne 27. 11. 2017

#### Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, 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, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, nemá k návrhu ÚP Panenské Břežany pro opakované veřejné projednání připomínky.“

#### Odbor dopravy

Citace: „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 nemá k návrhu územního plánu Panenské Břežany pro opakované veřejné projednání připomínky.

#### Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nemá k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Panenské Břežany připomínky.“

Česká republika – Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5, čj. KRPS-335305-1/ČJ-2017-0100MN ze dne 9. 11. 2017

Citace: „Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany připomínek.“

#### **Stanoviska dotčených orgánů, v kterých jsou uplatněny požadavky:**

Do stanoveného data nebyla stanoviska obsahující požadavky na změnu č. 3 ÚPO doručena.

**Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v souladu s návrhem:**

Do stanoveného data nebyla souhlasná vyjádření ostatních organizací doručena.

**Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v nich uplatněny požadavky:**

Do stanoveného data nebyla vyjádření obsahující požadavky na změnu č. 3 ÚPO doručena.

**Připomínky sousedních obcí:**

Do stanoveného data nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

**g) výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu dle § 53 odst. 4 SZ**

Změna č. 3 ÚPO je zpracována v souladu s § 53 odst. 4 stavebního zákona.

**h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Vyhodnocení vlivů změny ÚPO na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno na základě stanoviska dotčeného orgánu v rámci projednávání návrhu zadání.

**i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ**

Zadání změny č. 3 ÚPO neobsahovalo požadavek na zpracování posouzení vlivů na životní prostředí a návrh změny neobsahoval dílčí změny, které by posouzení podléhaly. Krajský úřad Středočeského kraje z výše uvedených důvodů nepožadoval posouzení na životní prostředí a stanovisko podle § 50 odst.5 SZ z výše uvedených důvodů nebylo vydáno.

**j) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno**

Vzhledem k tomu, že stanovisko nebylo vydáno, kapitola nebude zpracována.

**k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Návrh změny ÚPO není v rozporu s rozбором udržitelného rozvoje území dle ÚAP ORP Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, tj. vytváří podmínky pro využití silných stránek a příležitostí a pro řešení slabých stránek a hrozeb.

Důsledkem přijetí navrhované koncepce změny č. 3 ÚPO dojde především k posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území, konkrétně:

- ke zvýšení ekologické stability území ochranou území a aktivní přeměnou méně stabilních ploch (orná půda) na plochy zeleně;

- ke zvýšení sociální soudržnosti obyvatel podporou rozvoje bydlení a veřejných prostranství;
- k podpoře ekonomiky spojené s rozvojem veřejné infrastruktury a ploch bydlení.

### **k.1) vymezení zastavěného území**

(odůvodnění ke kapitole **a**) návrhu změny č. 3)

Zastavěné území obce bylo upraveno k 1.10.2017 na základě připomínky spol. STAKO – nábytek na míru s.r.o. ze dne 22.9.2017, a to zahrnutím pozemků parc. č. 165/2 a 393 k.ú. Panenské Břežany do stabilizovaných ploch výroby prům. a zemědělské, skladů, služeb, dle skutečného legálního stavu.

### **k.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

(odůvodnění ke kapitole **b**) návrhu změny č. 3)

Návrh změny č. 3 ÚPO respektuje stávající platnou koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v území.

Nově navrhovaná zastavitelná plocha (část plochy ZM3/1) je součástí koncepce rozvoje území v podobě územní rezervy SM2, v platném územním plánu ve výhledové etapě, bilancované v rámci rozvoje i ochrany ZPF.

V pojetí platného územního plánu jsou navrhované zastavitelné plochy v zastavitelném území obce, tudíž se základní koncepce rozvoje obce nemění.

### **k.3) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

(odůvodnění ke kapitole **c**) návrhu změny č. 3)

Úprava urbanistické koncepce respektuje stávající stabilizovanou urbanistickou strukturu sídla založenou na historickém půdorysu sídla mezi Dolním a Horním zámkem doplněnou o rozsáhlá monofunkční území bydlení.

Změna č. 3, na základě připomínky spol. STAKO – nábytek na míru s.r.o. ze dne 22.9.2017, zařadila pozemky parc. č. 165/2 a 393 k.ú. Panenské Břežany do stabilizovaných ploch výroby prům. a zemědělské, skladů, služeb, a to dle skutečného legálního stavu dle stavebního povolení a zápisu v katastru nemovitostí.

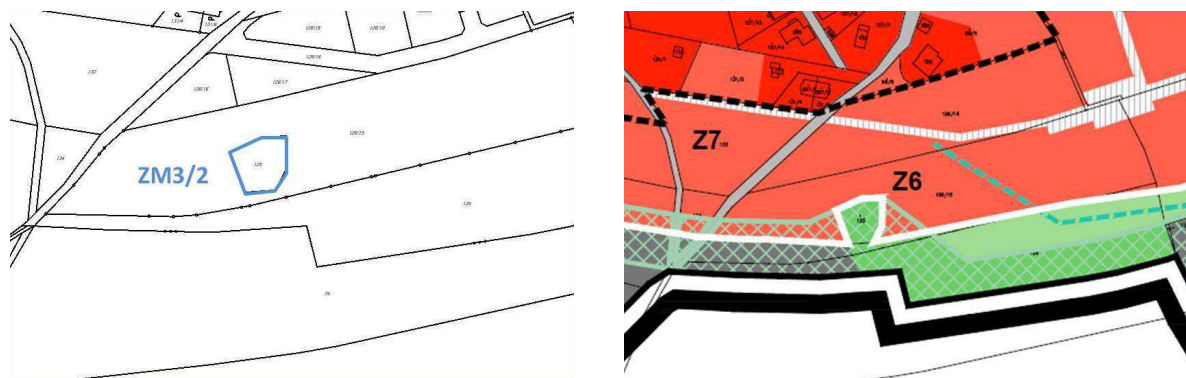
Změna č. 3 ÚPO navrhuje zastavitelné plochy pro bydlení trvalé a přechodné a smíšené funkce venkovského charakteru, v souladu s ochranou a rozvojem stávajících urbanistických, přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Zastavitelná plocha **ZM3/1** mění funkční využití zastavitelné plochy pro sport a územní rezervy pro bydlení smíšené venkovského charakteru SM2 na zastavitelnou plochu pro smíšené funkce venkovského charakteru v rozsahu pozemků parc. č. 48/1 (10.264 m<sup>2</sup>); 48/4 (3.078 m<sup>2</sup>) a 48/6 (3.078 m<sup>2</sup>) k. ú. Panenské Břežany u Prahy. Tato změna se nachází v zastavitelném území obce definovaném stávajícím územním plánem obce (bílá hranice na obr. 1). Z hlediska urbanistické koncepce je nezbytné prověřit způsob využití území územní studií tak , aby byly respektovány urbanistické hodnoty v území spojené s existencí Dolního zámku a okolní kulturní krajina.



Obr. 1: Rozsah změny ZM3/1 na katastrální mapě a snímek z hlavního výkresu platného ÚPO.

Zastavitelná plocha **ZM3/2** mění funkčního využití pozemku parc. č. 125 (503 m<sup>2</sup>) k. ú. Panenské Břežany u Prahy z louky, pastviny a travního porostu na zastavitelnou plochu pro bydlení trvalé a přechodné. Tato změna vyvolává potřebu na úpravu lokálního biokoridoru LBK 9 – **ZM3/3**, jehož součástí je i odstranění střetu v území mezi navrhovaným LBK a zastavitelnými plochami Z6, Z7 a Z8.



Obr. 2: Rozsah změny ZM3/2 na katastrální mapě a snímek z hlavního výkresu platného ÚPO.

Obec, která ze zákona o obcích dbá na udržitelný rozvoj obce, předpokládá, že schválením změn nedojde ke zhoršení životního prostředí a kvality obytného prostředí. V rámci změny ZM3/1 dojde k vybudování přístupové místní komunikace k obecním pozemkům (zbylá západní část zastavitelné plochy Z2), které slouží k sportovním a kulturním akcím obce. Stejně jako dotčené orgány veřejné správy tak i obec požaduje v rámci změny zohlednit ve výsledném řešení ochranu přírodních a kulturních hodnot v území v podobě lesních pozemků, architektonicky cenných staveb a charakteru kulturní krajiny. Tomu má posloužit podmínka zpracování regulačního plánu na předmětnou plochu.

Změny navazují na vymezené zastavitelné plochy nebo zastavěné území, a tudíž nevytvářejí odloučené lokality bez návaznosti na veřejnou infrastrukturu.

Tab.1: Tabulka zastavitelných ploch.

kód plochy	typ plochy platného ÚPO	zdůvodnění vymezené plochy
ZM3/1	SMÍŠENÉ FUNKCE VENKOVSKÉHO CHARAKTERU	Zastavitelná plocha byla vymezena na základě veřejného zájmu obce, která umožní obci vybudování veřejné přístupové komunikace ze silnice III. třídy k obecním pozemkům a zároveň vlastníkům pozemků umožní, s respektem k ochraně v území, umístění objektů pro bydlení, které svým charakterem nenaruší krajinný ráz území a podmínky ochrany památkové péče ve vztahu k Dolnímu zámku. Všechny pozemky byly v platném ÚPO vyhodnoceny na zábor ZPF (III. třída

kód plochy	typ plochy platného ÚPO	zdůvodnění vymezené plochy
		ochrany ZPF) a byly evidovány jako pozemky v zastavitelném území a část v zastavitelné ploše. Současný stavební zákon pojem „zastavitelné území“ nezná, a proto je potřeba uvést dokumentaci do souladu s legislativními předpisy územního plánování. Zastavitelná plocha, díky své poloze, minimálně omezuje organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.
ZM3/2	BYDLENÍ TRVALÉ A PŘECHODNÉ	Zastavitelná plocha vznikla úpravou plochy lokálního biokoridoru LBK 9, která v předmětném území netvořila kompaktní liniový prvek a vytvářela lokální střet v území mezi dvěma záměry.

Na základě připomínky spol. STAKO – nábytek na míru s.r.o. ze dne 22.9.2017, došlo k zahrnutí pozemků parc. č. 165/2 a 393 k.ú. Panenské Břežany do hranice současně zastavěného území obce a do stavové plochy urbanizovaného – zastavitelného území typu „výroba průmyslová a zemědělská, sklady, služby“. Zařazení odpovídá skutečnému zkolaudovanému stavu staveb a využití předmětných pozemků.



#### **k.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její uspořádání**

(odůvodnění ke kapitole d) návrhu změny č. 3)

##### Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury se nemění, neboť změna č. 3 ÚPO nevymezuje žádné plochy ani koridory dopravní infrastruktury na základě vyhodnocení stavu a vývoje území.

Navrhované zastavitelné plochy nevyvolají výrazné zvýšení dopravní zátěže v obci.

Podmínkou pro změnu využití území ZM3/1 je zpracování regulačního plánu, který musí najít polohu nové veřejné místní komunikace, která zajistí dopravní dostupnost obecních pozemků v ploše sportu, kde se odehrávají významné společenské akce v obci. Změna č. 3 ÚPO záměrně nevymezuje plochu nebo koridor pro umístění této komunikace, aby nezavazovala zpracovatele regulačního plánu přesnou polohou.

Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou v souladu s odst. 2 a odst. 3 § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ustanovením písm. e) odst. 2 § 2 a § 169 zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), projektovány podle ČSN 736110:2006 (Projektování místních komunikací - leden 2006) tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.

V případech, kdy je nezbytné v řešeném území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována dle vyhlášky MV č. 268/2011 Sb., kterou se mění vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (pozn.: délka hasičského vozidla je cca 11 000 mm).

Případné výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány podle článku 14.2.3. ČSN 736110:2006 tak, aby vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.“

##### Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se nemění, neboť změna č. 3 ÚPO nevymezuje žádné plochy ani koridory technické infrastruktury na základě vyhodnocení stavu a vývoje území. Zastavitelné plochy nevyžadují zásahy do stávající koncepce, neboť v rámci platného ÚPO byly tyto plochy zahrnuty do bilancí potřeb zásobování území vodou, energiemi a likvidace odpadních vod.

Zásadní podmínkou změny č. 3 je připojení všech objektů zastavitelných ploch na veřejný vodovodní řad a veřejnou kanalizaci, aby nebyla zvolena řešení lokální povahy, které by mohlo ohrozit vodní zdroje v území a obecně podmínky ochrany životního prostředí.

Současný platný ÚPO Panenské Břežany řeší požadavky na zajištění zdrojů vody pro hašení požárů, které jsou povinností obce dle písm. k) odst.1 § 29 zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

Odběrní místa pro odběr vody k hašení požárů se doporučuje řešit zejména hydranty, v nadzemním provedení. Požární hydrant musí plnit tlakové, průtokové parametry a musí být dodrženy největší vzdálenosti vnějších odběrových míst dle normy ČSN 73 0873:2003. Pokud není v řešeném území uvažována hydrantová síť, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje dle požadavku normy ČSN 75 2411:2004. Odběrní místa a zdroje vody pro hašení požárů musí být zajištěny k trvalé použitelnosti.

##### Občanské vybavení

Z ohledem na rozsah změn č. 3 ÚPO bylo vyhodnoceno, že není nezbytné měnit koncepci občanského vybavení.



V rámci požadavku HZS SK je ve změně č. 3 deklarováno, že koncepce ochrany obyvatelstva a požární ochrany se změnou č. 3 nemění.

OCHRANA OBYVATELSTVA - Současný platný ÚPO Panenské Břežany řeší, v souladu s ustanovením § 18 a § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, všechny oblasti z hlediska ochrany obyvatelstva.

#### Veřejná prostranství

Změna č. 3 ÚPO explicitně nevymezuje nové veřejné prostranství, ale nechává prostor v územní studii na nalezení plochy pro vymezení obcí požadované veřejné pozemní komunikace v ploše ZM3/1.

### **k.5) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně**

(odůvodnění ke kapitole e) návrhu změny č. 3)

#### Návrh koncepce uspořádání krajiny

Návrh změny č. 3 ÚPO nemění koncepci uspořádání krajiny. Změny ÚPO se týkají především zastavitelných ploch a územních rezerv. Pro zachování přírodních a kulturních hodnot krajiny byla stanovena podmínka zpracování regulačního plánu v ploše ZM3/1, kde jsou v části území cenné plochy vzrostlé zeleně nebo meliorací.

#### Návrh systému ÚSES

Návrh změny č. 3 redukuje plochu lokálního biokoridoru LBK 9 o plochu ZM3/2 na základě žádosti vlastníka pozemku, neboť se jedná o atypický příklad vymezení liniového skladebného prvku ÚSES o přibližně konstantní šířce, s překryvem přes zastavitelnou plochu. V území ZM3/2 zasahoval LBK 9 hluboko do zastavitelné plochy a tím znemožňoval racionální využití plochy.

Dále dochází k redukci šířky LBK 9 o plochu překryvu v rámci zastavitelných ploch Z6, Z7 a Z8. Tento překryv je v rozporu s vymezením prvku ÚSES v rámci koordinace se zastavitelnými plochami. Redukcí LBK 9 bude zachována minimální šířka 20 m pro založení prvku ÚSES. Tato úprava nebude mít významný vliv na zajištění biodiverzity v území a neomezí přirozenou migraci živočichů.

#### Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Podle § 63 má každý právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby.

Z důvodu ochrany kulturní krajiny v okolí Dolního zámku změna č. 3 podmiňuje využití plochy ZM3/1 zpracování regulačního plánu, která zohlední zájmy ochrany památkové péče a ochrany přírody a krajiny.

#### Protierozní opatření

Změna č. 3 nenavrhuje protierozní opatření na základě vyhodnocení dopadu změn na případné ohrožení spojené s vodní nebo větrnou erozí.

#### Vodní hospodářství a opatření proti povodním

Návrh změny č. 3 na základě vyhodnocení stavu území a právního stavu ÚPO nemá zásadní vliv na vodní režim v území a nezhoršuje podmínky pro případný vznik povodní. K maximálnímu omezení dopadů zastavění území v ploše ZM3/1 dojde při respektování veškerých melioračních zařízení k odvádění srážkových odpadních vod z území obce. Tento respekt a ochrana území bude ještě

prověřen územní studií, která stanoví konkrétní podmínky využití území za účelem zachování jeho retenční schopnosti.

#### Koncepce rekreačního využívání krajiny

V rámci změny č. 3 bude podpořeno rekreační využití kulturní krajiny v okolí Dolního zámku, a to v ploše ZM3/1 prostřednictvím regulačního plánu. V současné době je území neprostopupné, pro rekreační využívání nepoužitelné, plné náletových dřevin, které degradují celé území včetně zchátralého Dolního zámku. Při stanovení rozumných podmínek zástavby změna č. 3 vytváří příznivé podmínky pro rekreační využívání krajiny včetně pozemků obce, kde díky realizaci místní komunikace v ploše ZM3/1 dojde k jejich zpřístupnění a podpoře kulturního života v obci.

#### **k.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

(odůvodnění ke kapitole f) návrhu změny č. 3)

Návrh změny č. 3 v rámci nových zastavitelných ploch neupravuje podmínky pro využití ploch, neboť současná podoba vyhovuje podmínkám ochrany obytného prostředí a ochrany hodnot v území.

Na základě vyhodnocení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití bylo nově doplněno přípustné využití u ploch „VÝROBA PRŮMYSLOVÁ, ZEMĚDĚLSKÁ, SKLADY, SLUŽBY“, a to o „zařízení ke skladování, zpracování, úpravě, materiálovému využívání a odstraňování biologické složky pevných odpadů“, neboť součástí zemědělské výroby je i nakládání s bioodpadem, který vzniká při zemědělské činnosti a dále např. při údržbě veřejné zeleně, což není v současném právním stavu ÚPO umožněno. Záměrně je v rozsahu způsobu nakládání s bioodpadem zmíněno slovo „pevné“, aby nebylo umožněno v rámci těchto ploch nakládat s kaly ze zemědělské činnosti nebo z provozu technického vybavení území (např. z provozu ČOV).

#### **k.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

(odůvodnění ke kapitole g) návrhu změny č. 3)

V rámci veřejně prospěšných opatření dochází změnou č. 3 k úpravě koridoru pro založení prvku ÚSES, konkrétně k redukci LBK 9. Tato redukce řeší konflikt mezi vymezeným prvkem ÚSES a zastavitelnou plochou.

#### **k.8) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

(odůvodnění ke kapitole h) návrhu změny č. 3)

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství nejsou změnou č. 3 upraveny a ani nově vymezeny na základě vyhodnocení jejich potřeby v průběhu zpracování změny.

**k.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

*(odůvodnění ke kapitole i) návrhu změny č. 3)*

Stanovení kompenzačních opatření není požadováno, neboť byl již ve fázi pořizování návrhu zadání ÚP vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

**k.10) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

*(odůvodnění ke kapitole j) návrhu změny č. 3)*

Změna č. 3 nevymezuje nové plochy územních rezerv. V pojetí územního plánování plochy výhledu jsou chápány jako plochy územních rezerv. Z tohoto důvodu je v současné době pohlíženo na plochu SM2 jako na územní rezervu, kterou změna č. 3 převádí do zastavitelných ploch. Tato plocha byla pevnou součástí urbanistické koncepce, prověřena její účelnost a dopady na ZPF. Podrobnější podmínky využití území, především ochranu hodnot v území, prověří regulační plán RP1.

**k.11) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

*(odůvodnění ke kapitole k) návrhu změny č. 3)*

Změna č. 3, na základě výsledků společného jednání, nevymezuje plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Z důvodu končící platnosti podmínky zpracování územní studie pro zastavitelné plochy Z4, Z5, Z10, Z13, Z14 a Z15 bylo rozhodnuto prodloužit tuto podmínku o dobu přiměřenou pro pořízení, a to na 4 roky od nabytí účinnosti změny č. 3.

**k.12) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

*(odůvodnění ke kapitole l) návrhu změny č. 3)*

Změna č. 3 vymezuje plochu ZM3/1, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu na žádost, a to z důvodu zajištění ochrany hodnot v území spojené především s hodnotami kulturní krajiny před vstupem do areálu Dolního zámku, což je ve veřejném zájmu.

Regulační plán RP1 stanoví podrobnější podmínky využití území také s ohledem na požadavek obce zpřístupnit ze silnice III. třídy pozemky obce, kde se konají kulturní a společenské akce. Dále budou stanoveny podmínky pro ochranu stávající zeleně a retenční schopnosti v území.

Ad 1) Řešené území bylo vymezeno s ohledem na majetkoprávní vztahy na pozemcích parc. č. 48/1, 48/4, 48/6 a 48/9 k.ú. Panenské Břežany a s ohledem na budoucí plánovanou výstavbu, respektující veřejný zájem v oblasti památkové péče.

Ad 2) S ohledem na navrženou funkci zastavitelné plochy a s ohledem na ochranu hodnot v území byl omezen výběr funkčního využití na funkce spojené s obytným prostředím venkovského charakteru.

Ad 3) V řešeném území budou stanoveny základní podmínky plošného a prostorového uspořádání území běžné pro regulační plány. Jediným explicitně vyjádřeným požadavkem pro je počet

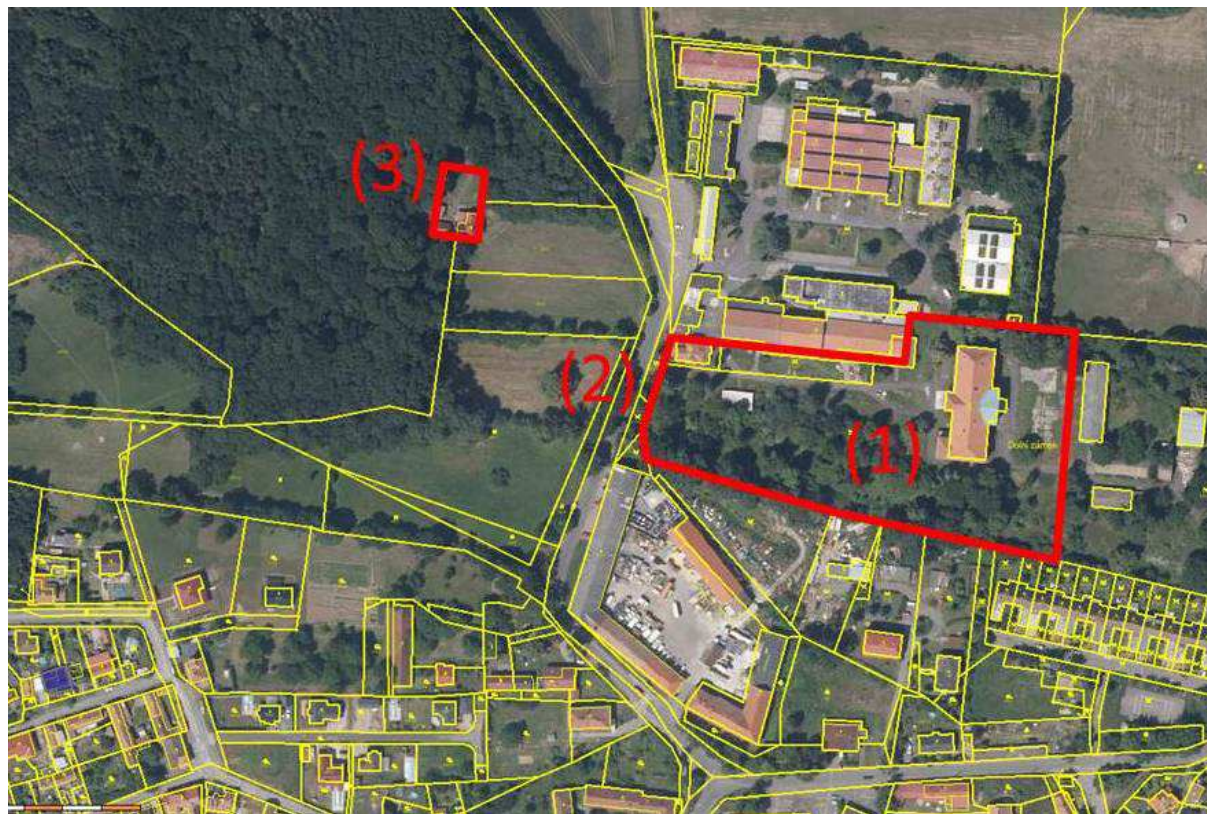
nadzemních podlaží obytné zástavby, který má za cíl zajistit respekt ke stávajícímu charakteru zástavby venkovskými rodinnými domy s jedním nadzemním podlažím a podkrovím.

Ad 4) Regulační plán musí zajistit ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území nebo při jeho okraji, což je požadováno ve veřejném zájmu.

Návrh Změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany se v ploše ZM3/1 především týká prostředí kulturní památky Dolní zámek v Panenských Břežanech **(1)**. V zájmu státní památkové péče v řešené ploše je především požadavek, že jakékoliv zásahy do struktury a prostředí kulturní památky nesmí narušovat její lokální a širší kulturně- historické, památkové a prostorové vazby.

Areál Dolního zámek v Panenských Břežanech je hodnotnou památkou pozdně klasicistního stylu a reprezentantem venkovského panského sídla z období před polovinou 19. století, přestaveného pro potřeby venkovského sídla vlivného cukrovarnického magnáta Ferdinanda Bloch-Bauera. Je tvořen ústřední zámeckou budovou, kterou obklopuje rozsáhlý anglický park, dnes narušený stavbami výzkumného ústavu kovů v severní části a rodinnými domy v jihovýchodní části, obehnaný místy dosud zachovalou ohradní zdí. Významnou součástí zámeckého areálu je vstupní brána zdobená betonovými sochami kance a medvěda a k bráně přiléhající domek č. p. 84. Důležitou urbanistickou vazbu má Dolní zámek s areálem "Horního" zámku s kaplí sv. Anny rozprostírající ho se na návrší nad obcí Panenské Břežany.

Další podstatnou urbanistickou vazbou pro komplex Dolního zámku je území na západ od zámeckého areálu **(2)**, které je řešeno v Návrhu Změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany, pod značkou plochy ZM3/1. V těchto místech je řešen vstup do zámeckého areálu, tvořeného výše uvedenou památkově hodnotnou branou se sochami kance a medvěda a domkem č. p. 84. Dále se na dotčeném území nachází na kraji lesa v pohledové vazbě mezi zámkem soliterně stojící hájovna **(3)**, příslušející k zámeckému u panství. Předmětné území v ploše ZM3/1 je historicky nezastavěné, tvořící bezprostřední prostředí venkovského panského sídla navazujícího na volnou krajinu.



Předmětné území ZM3/1 návrhu Změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany tvoří prostředí kulturní památky Dolní zámek v Panenských Břežanech dle ustanovení §2 zákona č. 20/1987 Sb., o



státní památkové péči, je tedy nutné v případě jakýchkoliv zásahů do tohoto území postupovat v souladu s ustanovením §9 zákona o památkové péči, a to způsobem, aby nebyly narušeny památkové hodnoty dotčené kulturní památky a jejího prostředí. Vzhledem k tomu, že případná zástavba na předmětném území značně ovlivní – a může poškodit – lokální a širší kulturně-historické, památkové a prostorové vazby kulturní památky Dolní zámek v Panenských Břežanech, je z hlediska zájmů státní památkové péče nutné podmínit případnou zástavbu na tomto území vypracováním regulačního plánu. Musí být řešeno navázání vstupu do zámeckého areálu s branou na nezastavěné území krajiny, urbanizace předmětné lokality musí být formulována s preferencí posouzení výškové hladiny objektů, hmotové skladby, umístění stavby a parcelace, sklonu střech, užití materiálů a jejich technicko-optických vlastností, jako je barevnost fasád, prvků či typu střešní krytiny, druhů výplní otvorů a povrchů komunikací. Dále je nutné přizpůsobit měřítko a materiálové řešení oplocení jednotlivých parcel prostorovému uspořádání a členění území a okolním objektům.

Ad 5) Návrh zadání RP stanovuje obecné požadavky na řešení veřejné infrastruktury, neboť v době zpracování změny ÚPO není znám konkrétní záměr budoucí zástavby. Jediné konkrétní požadavky byly formulovány obcí za účelem umístění komunikace pro zajištění dopravní obslužnosti obecních pozemků a za účelem ochrany kulturních hodnot vázaných na Dolní zámek.

Ad 6) Regulační plán nepředpokládá vymezení VPS nebo VPO, přesto je v obecné rovině připouští.

Ad 7) Charakter řešeného území nevyvolává potřebu asanací.

Ad 8) Tato kapitola odůvodnění bude doplněna po veřejném projednání na základě stanovisek dotčených orgánů. Z ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (po 4. aktualizaci) nevyplývají žádné specifické požadavky na řešení změn č.3.

Ad 9) S ohledem na charakter záměrů v řešeném území regulační plán nahradí, s výjimkou umístování staveb pro bydlení, všechna územní rozhodnutí na výstavbu veřejné infrastruktury a dělení a scelování pozemků.

Ad 10) Bude doplněno po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu.

Ad 11) Součástí regulačního plánu musí být plánovací smlouva, která stanoví práva a povinnosti vlastníků nemovitostí a obce, která zaručí následné řádné provedení jí specifikovaných staveb veřejné infrastruktury.

Ad 12) Regulační plán bude zpracován ve standardním provedení dle vyhlášky č. 500/2006 Sb.

### **k.13) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

*(odůvodnění ke kapitole m) návrhu změny č. 3)*

Návrh ÚP respektuje požadavky na obsah vyplývající ze schváleného zadání a vyhlášky č.500/2006 Sb.

Z hlediska přehlednosti grafické části změny č. 3 bylo zvoleno zobrazení pomocí výřezů ze stávající platné dokumentace ÚPO Panenské Břežany – verze 4/2014 (právní stav).

Po veřejném projednání byl zpracován a do dokumentace doplněn výřez 2 Hlavního výkresu, který grafiky znázorňuje vypořádání připomínky spol. STAKO – nábytek na míru s.r.o. ze dne 22.9.2017, a to zahrnutí pozemků parc. č. 165/2 a 393 k.ú. Panenské Břežany do stabilizovaných ploch výroby prům. a zemědělské, skladů, služeb, dle skutečného legálního stavu

### **I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Zastavěné území je vymezeno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Navržená

koncepte rozvoje území zabezpečuje rozvoj urbanizace v kontextu požadavků na ochranu stávajících hodnot území, zásady optimalizace podmínek kontinuálního a vyváženého rozvoje sídla a jeho urbanistické struktury v harmonickém celku ploch zastavěných a zastavitelných na jedné straně a nezastavitelných na straně druhé. Celé území se bude rozvíjet na návrhových plochách v kontinuální vazbě na stávající osídlení dle regulačních podmínek a limitů využití území. Za tímto účelem je stanovena podmínky zpracování regulačního plánu pro plochu ZM3/1.

V současné době nejsou čerpány zastavitelné plochy na jihovýchodním okraji obce Z4 a Z5 a v rámci územních studií bude snaha o jejich redukci, neboť se nacházejí mimo kompaktní zastavěné území obce s velkou docházkovou vzdáleností do centra.

Vymezení nových zastavitelných ploch (ZM3/1,2) vychází z potřeby obce na vybudování nové veřejné komunikace v rámci zastavitelné plochy Z2, která bude vybudována stavebníky v rámci záměru na výstavbu max. 12 RD v rámci plochy změny ZM3/1 a z potřeby odstranit střet záměrů v území v ploše ZM3/2.

V rámci plochy ZM3/1 nedojde k navýšení zastavitelných ploch, neboť na základě projednání s dotčeným orgánem památkové péče dojde ve stávající ploše Z2 k vymezení plochy veřejné zeleně, která zohlední požadavky na ochranu areálu Dolního zámku a jeho návaznost na okolní kulturní krajinu. Tato nezastavitelná plocha je podmínkou v zadání regulačního plánu, který je požadován jako nezbytná podmínka pro rozhodování v ploše ZM3/1.

Z pohledu demografického vývoje lze usuzovat, že obec má potenciál na udržení nárůstu počtu obyvatel díky blízkosti Prahy a atraktivitě území.

1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016
433	460	509	516	539	567	571	565	568	590

Tabulka 1: Vývoj počtu obyvatel (zdroj: ČSÚ)

Z tabulky vyplývá, že v posledních 18 letech došlo k nárůstu populace obce o 157 obyvatel tj. o 36 %. Tento růst neodpovídá skutečně vybudovaným novým RD, neboť velký podíl obyvatel zůstalo přihlášených ve svých původních bydleštích (jedná se především o obyvatele Prahy). Díky atraktivitě území daného kulturními a přírodními hodnotami, dobré dopravní dostupnosti a předpokládaného přirozeného růstu počtu obyvatel (podpora státu rodinám) lze očekávat, že minimálně stejný trend růstu počtu obyvatel bude pokračovat i v příštích letech tj. nárůst počtu obyvatel o minimálně 212 obyvatel (36%), odborný odhad je však až dvojnásobný (až 400 obyvatel).

### PROLUKY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Kapacita proluk v zastavěném území umožňuje výstavbu 8 RD.

CELKEM ...8 RD tj. nárůst 24 obyvatel.

### KAPACITA ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ

Z1 ... 6.396 m<sup>2</sup> ... 6 RD ... 18 obyvatel

Z4 ... 15.341 m<sup>2</sup> ... 15 RD ... 45 obyvatel

Z5 ... 23.520 m<sup>2</sup> ... 23 RD ... 69 obyvatel

Z6 ... 10.157 ... 10 RD ... 30 obyvatel

Z7 ... 2.944 m<sup>2</sup> ... 3 RD ... 9 obyvatel

Z8 ... 5.625 m<sup>2</sup> ... 5 RD ... 15 obyvatel

B1 ... 27.387 m<sup>2</sup> ... 27 RD ... 81 obyvatel

B2 ... 3.952 m<sup>2</sup> ... 4 RD ... 12 obyvatel

Celkový plánovaný přírůstek dle platného ÚP je 303 obyvatel tj. 51 %, což neodpovídá dosavadnímu statistickému nárůstu počtu obyvatel, ale odpovídání strategii rozvoje obce, potvrzena intenzifikací ČOV v roce 2016, která již počítá s výstavbou i v ploše ZM3/1.

Vymezením zastavitelných ploch změny č. 3 dojde k max. navýšení o 4 %, což je v souladu se strategií rozvoje obce, podpořeno v lokalitě ZM3/1 o veřejný zájem na vybudování místní komunikace pro dopravní obsluhu obecních pozemků. Toto navýšení však bude redukováno zpracováním regulačního plánu, který ve svém zadání požaduje redukovat plochu ZM3/1 o zachované prvky kulturní krajiny, odhadem 1/3 plochy.

Všechny pozemky změny č. 3 jsou v platném ÚPO vyhodnoceny na zábor ZPF (III. třída ochrany ZPF), ač se jednalo o plochy „výhledu“ a byly evidovány jako pozemky v zastavitelném území (SM2) a část v zastavitelné ploše (Z2).

#### **m) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Návrh změny č. 3 nemá dopady do ÚPD a ÚPP sousedních obcí a ani nevytváří plochy a koridory nadmístního významu.

#### **n) vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Návrh změny č. 3 je v souladu se schváleným zadáním a respektuje požadavky dotčených orgánů uplatněných při procesu pořizování zadání.

#### **o) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna č. 3 nevymezuje záležitosti nadmístního významu.

#### **p) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

##### **p.1 zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF je graficky znázorněno ve výřezu výkresu *Vyhodnocení důsledků návrhu ÚP na ZPF a PUPFL*, který je součástí odůvodnění ÚP.

Dle metodického doporučení Odboru územního plánování MMR se v zastavěných zemích nevyhodnocují plochy pro bydlení (u ploch smíšených je rozhodující hlavní funkce). Dále se v zastavěném území nevyhodnocují lokality do výměry 0,2 ha.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení plochy **ZM3/1** na zemědělský půdní fond bylo zpracováno v ÚPO v rozsahu plochy **Z2 a SM2**.

Níže uvedená tabulka zobrazuje výčet předpokládaných záborů ZPF změny č. 3, která vyhodnocuje jako nové pouze část plochy **ZM3/1** v rozsahu pozemků 48/4 a 48/6 a plochu **ZM3/2**.

ID	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Úhrnná výměra lokality [ha]		Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]				Zábor podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy [ha]
			celkem	z toho zastavěné území	orná půda	trvalý travní porost	ovocný sad	zahrada	I.	II.	III.	IV.	V.	
<b>ZM3/1 část</b>	Smíšené funkce venkovského charakteru	0,6156	0,6156	0,0000	0,6156	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6156	0,0000	0,0000	0,0000
<b>ZM3/2</b>	Bydlení trvalé a přechodné	0,0503	0,0503	0,0000	0,0503	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0503	0,0000	0,0000
<b>Zábor ZPF celkem</b>		<b>0,0503</b>	<b>0,6659</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,6659</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,6156</b>	<b>0,0503</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

Tabulka: Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF



Zábor zemědělské půdy tvoří 6659 m<sup>2</sup> tj. 0,14 % z celkové výměry zemědělské půdy. Rozvoj obce a tím i zábor zemědělské půdy je akceptovatelný vzhledem k umístění obce v OB1. Zábory ZPF jsou v lokalitách, které nejsou zemědělsky využívány, na bonitách III. a IV. třídy ochrany ZPF.

Zdůvodnění vymezení záborů ZPF a preference jiných veřejných zájmů nad zájmy ochrany ZPF jsou součástí odůvodnění v kap. k.3 na str. 16.

V dalším stupni správního řízení bude zohledněn požadavek na zamezení vodní eroze a zamezení zhoršení odtokových poměrů v území.

#### Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Změna č. 3 nemá vliv na areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby a ani zemědělské usedlosti.

#### Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

Řešené území je intenzivně zemědělsky využíváno. Z celkové rozlohy řešeného území představuje dle ČSÚ (k 1.12.2016) zemědělská půda cca 80 % (z toho podíl orné půdy činí 92 %).

Druhy pozemků	<b>Celková výměra k.ú. Panenské Břežany (ha)</b>	<b>579,1669</b>
	Orná půda (ha)	426,3912
	Chmelnice (ha)	-
	Vinice (ha)	-
	Zahrady (ha)	29,9618
	Ovocné sady (ha)	-
	Trvalé travní porosty (ha)	8,4150
	<b>Zemědělská půda (ha)</b>	<b>464,7680</b>
	Lesní půda (ha)	62,8212
	Vodní plochy (ha)	2,0075
	Zastavěné plochy (ha)	9,6509
	Ostatní plochy (ha)	39,9193

#### **p.2) pozemky určené k plnění funkce lesa**

Návrhem změny č. 3 nedochází k záboru PUPFL. Návrh změny č. 3 respektuje pásmo 50 m od okraje lesa a zachovává přístupové cesty k PUPFL. Regulační plán v ploše ZM3/1 prověří možnost zpřístupnit lesní pozemky od areálu Dolního zámku.

#### **p.3) investice do půdy**

Změna č. 3 nemá vliv na investice do půdy.

**q) návrh rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

K řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání dne 18. 9. 2017 nebyly námitky dotčených osob podle § 52 odst. 2 doručeny. K opakovanému řízení o územním plánu s datem konání opakovaného veřejného projednání dne 27. 11. 2017 byly doručeny níže uvedené námitky, která byly vyhodnoceny a návrh na jejich rozhodnutí včetně odůvodnění byl zaslán dotčeným orgánům k vydání jejich stanovisek.

**N01 – Miroslav Lisák, Ouholická 439/7, 181 00 Praha 8, doručeno dne 4. 12. 2017**

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 166/37 a 166/38 v katastrálním území Panenské Břežany. Uplatňuji tímto námitku proti zahrnutí pozemků parc. č. 165/2 a st. 393 v k. ú. Panenské Břežany do stabilizovaných ploch výroby prům. a zemědělské skladů, služeb.

Odůvodnění:

- Změna využití ploch výše jmenovaných pozemků, je v rozporu s vyhláškou č. 1/2001 článek 8, obce Panenské Břežany, aby plochy výroby průmyslové a zemědělské, skladů a služeb byly umístovány v blízkosti bydlení.
- Změna je v rozporu s politikou územního rozvoje a neminimalizuje negativní vlivy výrobní činnosti a koncentruje plochy výrobní činnosti do blízkosti ploch pro bydlení.
- Změna není v souladu se stanoviskem Odboru životního prostředí a zemědělství

Citace: orgán ochrany ovzduší podle § 71 odst. 2 písm. a) zákona vydává stanovisko k návrhu ÚP Panenské Břežany v průběhu jeho pořizování: obecně by obytná zástavba měla být umístěna v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu/průmysl či jiných činností, které by ji mohly negativním způsobem ovlivňovat, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem.

- Nejsou stanoveny podmínky využití dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. pro plochy s rozdílným způsobem využití. Okolní plochy Z10, Z13-15 mají přípustné využití NERUŠÍCÍ VÝROBA, SKLADY a využití těchto ploch je podmíněno urbanistickou studií. Proč pro výše jmenovanou plochu nejsou stanoveny stejné podmínky? V grafické části je označena jako V1. Toto označení je použito v platném ÚP pro pozemky ležící daleko od obydleného území, a tudíž vhodné pro průmyslovou a zemědělskou výrobu. Plochy V1 mají přípustné využití: stavby pro výrobu a skladování, zvláště těch, které nelze umístit v blízkosti bydlení. Proto není vhodné výše uvedené pozemky zařadit do těchto ploch, ale stanovit pro ně přípustné využití stejné, ne-li přísnější jako pro sousedící pozemky, tj. např. plocha Z10, Z13, Z14, Z15. Jinak by totiž dle návrhu mohla stát v těsné blízkosti bydlení jakákoliv hlučná výroba např. lisovna, truhlárna či jiná stavba, která by svou činností negativně ovlivňovala pohodu bydlení.

- V odůvodnění na str. 15 je psáno ...vyhláška č. 500/2016 Sb., o obecných požadavcích na využívání území Plochy s rozdílným způsobem využití nebyly nově vymezeny.

Toto zdůvodnění je zmatečné. Plochy rozdílným způsobem využití byly nově vymezeny.

- pokud, jak se uvádí v návrhu, jde u této plochy pouze o „zařazení plochy dle skutečného zkolaudovaného stavu“, měla by tedy plocha mít přípustné využití pouze NERUŠÍCÍ VÝROBA A SKLADY. Budova je zkolaudována jako sklad a ruční zámečnická dílna.

- Návrh změny č. 3 mění podmínky pro využití ploch „VÝROBA PRŮMYSLOVÁ, ZEMĚDĚLSKÁ, SKLADY, SLUŽBY“, uvedené ve Vyhlášce obce Panenské Břežany č. 1/2001, takto: Článek 8 odstavec (2) Přípustné využití se doplňuje:

„c) zařízení ke skladování, zpracování, úpravě, materiálovému využívání a odstraňování biologické složky pevných odpadů". To znamená, že na ploše bezprostředně sousedící s plochou pro bydlení může být třeba kompostárna!

Žádám tímto o nezahrnutí pozemků parc. č. 165/2 a st. 393 v k. ú. Panenské Břežany do ploch výroby průmyslové a zemědělské, skladů, služeb. V případě zamítavého stanoviska požaduji pro tuto plochu o jasné stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.“

#### **Námítce se nevyhovuje.**

##### **Odůvodnění:**

- Územně plánovací dokumentace přebírá platná územní rozhodnutí a stavební povolení do návrhu s využitím stanovených ve výše uvedených dokumentech. Vzhledem k tomu, že na pozemcích parc. č. 165/2 a 393, vše k. ú. Panenské Břežany je již stavba realizována, tak zpracovatel tyto pozemky vymezil dle skutečného povoleného stavu a zařadil je do ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“ dle Článku 8 vyhlášky obce Panenské Břežany č. 1/2001 o závazné části územního plánu obce po změně č. 2 vydané opatřením obecné povahy č. 1/2013. V tomto případě byly plochy vymezeny jako stav a nikoli zastavitelné plochy, neboť stavba je již realizována.

- Ke stanovisku KÚ Stč. kraje, odboru životního prostředí a zemědělství z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uvádíme celou citaci stanoviska: „Orgán ochrany ovzduší podle § 11 odst. 2 písm. a) zákona vydává stanovisko k návrhu ÚP Panenské Břežany v průběhu jeho pořizování:

Obecně by obytná zástavba měla být umístěna v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu/průmysl či jiných činností, které by ji mohly negativním způsobem ovlivňovat, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Pokud bude do areálů/oblastí začleněn stacionární zdroj znečišťování ovzduší, je jeho provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší. V případě, že se bude jednat o nový vyjmenovaný stacionární zdroj podle přílohy č. 2 k zákonu, vydává příslušný krajský úřad, dle § 11 odst. 2 zákona, k těmto stacionárním zdrojům z hlediska ochrany ovzduší závazná stanoviska k umístění, stavbě a ke změně stavby, k řízením podle jiného právního předpisu (např. podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění) + povolení provozu.

V případě, že se bude jednat o nevyjmenovaný stacionární zdroj (neuvedený v příloze č. 2 zákona), požádá provozovatel tohoto stacionárního zdroje v souladu s ust. § 11 odst. 3 zákona o vydání závazného stanoviska k územnímu a stavebnímu řízení a k řízení o vydání kolaudačního souhlasu z hlediska ochrany ovzduší příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.“

Rovněž zde je nutné konstatovat, že není vymezována nová zastavitelná plocha, která by svým zařazením spadala do podmínek výše uvedeného zákona, ale je zde zakreslena a zařazena již existující stavba. Pro případnou změnu využití realizované stavby je z hlediska citovaného zákona dodržovat legislativu zákona o ochraně ovzduší, jejíž podmínky a jejich dodržování je v kompetenci příslušného krajského úřadu nebo úřadu obce s rozšířenou působností.

- Zařazení pozemků parc. č. 165/2 a 393 do ploch dle článku 8 vyhlášky obce Panenské Břežany č. 1/2001 o závazné části územního plánu obce po změně č. 2 vydané opatřením obecné povahy č. 1/2013 bylo provedeno na základě odborného posouzení zpracovatele návrhu změn č. 3, a to vzhledem k tomu, že nebylo cílem vymezovat nové plochy s rozdílným způsobem využití, ale začlenit stávající stavbu do ploch s takovým využitím, aby odpovídalo stávajícímu provozu. Proto byly pozemky zařazeny obecně do ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“ a nebyly u nich stanoveny specifické regulativy a nebyly navrženy nově další plochy s rozdílným způsobem využití. Zároveň lze konstatovat, že v případě stávajícího využití staveb není možné předepisovat územní studii, neboť územní studie by byla zcela bezpředmětná.

- V případě možného využití jednotlivých ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“ s doplněním využití pro „zařízení ke skladování, zpracování, úpravě, materiálovému využívání a odstraňování biologické složky pevných odpadů“ je třeba říci, že povolení k realizaci jednotlivých zařízení je možné až po vydání stanovisek dotčených orgánů chránících okolní zástavbu před hlukem, prachem, zápachem apod.

- Pozemky parc. č. 165/2 a 393, vše k. ú. Panenské Břežany zůstanou zařazeny do ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“, u kterých je ve vyhlášce č. 1/2001 o závazné části územního plánu obce po změně č. 2 vydané opatřením obecné povahy č. 1/2013 stanoveno určené (hlavní) využití, přípustné využití a nepřípustné využití a požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady. Z regulativů k předmětné ploše vyplývá, že zde lze umísťovat stavby pro výrobu a skladování, zvláště ty, které nelze umístit v blízkosti bydlení; zemědělské stavby; prodej stavebnin, řemeslná výroba apod.; komerční občanská vybavenost a služby; příslušné komunikace, parkovací a garážové plochy; příslušné sítě technického vybavení jako trafostanice, regulační stanice, úpravny vod, odlučovače apod. Na základě stanovených regulativů je zcela zřejmé, že zde nebudou umísťovány stavby, které by svým využitím omezovaly okolní zástavbu určenou pro bydlení. Stanovené podmínky jsou v kompetenci dotčených orgánů, resp. účastníků řízení v rámci navazujících procesů územního, popř. stavebního řízení a musí být dodržovány.

K níže uvedené námitce uvádíme, že k opakovanému veřejnému projednání nebylo možné tuto námitku akceptovat, a to z důvodu, že se její navrhovatel vyjadřoval k náležitostem, které nebyly součástí změněných částí dokumentace Změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany v období od řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání dne 18. 9. 2017 do řízení o územním plánu s datem opakovaného veřejného projednání konaného dne 27. 11. 2017. Pro úplnost byla námitka vyhodnocena – viz níže.

### **N02 – Letiště Vodochody, a. s., U Letiště 374, 250 70 Odolena Voda, ze dne 4. 12. 2017**

Citace: „K návrhu Změny č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany doručeném veřejnou vyhláškou dne 26. 10. 2017 (dále také „Změna ÚP“) podáváme jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení následující námitky:

Nesouhlasíme se zpracováním ploch změn ZM3/2 a ZM3/3 do územního plánu obce Panenské Břežany.

Odůvodnění:

v Návrhu Změny ÚP se v odůvodnění na straně 7 uvádí: "Priorita 1 (odst. 14, 14a PÚR) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, ...". Vzhledem k tomu, že v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje je letiště Praha/Vodochody vedeno jako civilizační hodnota na území kraje a redukcí rozsahu prvku ÚSES – LBK9 bude umožněno realizovat zástavbu blíže k sestupové ose na dráhu letiště Vodochody, nelze v tomto případě mluvit o úplném souladu s cíli a úkoly Politiky územního rozvoje ČR. Možnost přivést zástavbu objektů určených k bydlení ještě blíže území, které je již dnes zatíženo hlukem z leteckého provozu letiště Praha/Vodochody, tudíž území pro tento typ zástavby naprosto nevhodné, je naopak v přímém rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Na straně 9 odůvodnění je sice uvedeno, že „Úprava lokálního biokoridoru LBK 9 nezhorší podmínky pro biodiverzitu v území a nezhorší podmínky pro migraci živočichů.“, toto je ale sděleno jako fakt bez jakékoliv argumentační podpory, zejména není k tomuto předloženo žádný relevantní odborný podklad, ale jedná se o domněnku pořizovatele změny ÚP. Zejména není odůvodněno, proč by měl mít zájem privátního investora na co možná největším zastavění zastavitelných ploch Z6, Z7 a Z8

přednost před prvky zachování územní stability, které jsou ve veřejném zájmu. Navíc je zřejmé, že zastavitelné plochy Z6, Z7 a Z8 byly jako zastavitelné určeny později, než byl v rámci územního plánování stanoven lokální biokoridor LBK9 a investorovi/vlastníkovi bylo určitě zřejmé, že se bude muset svým privátním investičním záměrem v tomto území přizpůsobit prvkům ÚSES, jež jsou definované ve veřejném zájmu.

Pokud je tedy překryv LBK9 a zastavitelných ploch Z6-Z8 „...v rozporu s vymezení prvku ÚSES v rámci koordinace se zastavitelnými plochami ...“, jak je uvedeno na straně 31 odůvodnění Změny ÚP, tak je to zejména nevhodným stanovením zastavitelných ploch Z6-Z8 v rámci územního plánování obce Panenské Břežany a stávající návrh na redukci lokálního koridoru LBK9 je možné považovat za účelové zmenšování rozsahu veřejně-prospěšných prvků ÚSES ve prospěch soukromého investora tzv. „salámovou metodou“, protože může obdobně bez řádného odůvodnění pokračovat u jakéhokoliv prvku dalšího ÚSES.

Redukce prvků ÚSES ve prospěch soukromých investičních záměrů je v tomto území téměř zbytečná, protože stávající legislativa vyžaduje po novém investorovi, aby prokázal, jak se vypořádá se zatíženími od stávající dopravní infrastruktury. Umístování nových staveb pro bydlení do zastavitelných ploch Z6-Z8 tak bude velice problematická, pokud to bude vůbec možné. V tomto světle redukce prvku ÚSES ve prospěch zastavitelných ploch postrádá jakýkoliv smysl, a naopak je třeba jeho současnou velikost zachovat.

Na základě výše uvedených důvodů a skutečností navrhuje, aby byly plochy změn ZM3/2 a ZM3/3 vypuštěny z řízení o Změně č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany.

#### **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Plochy ZM3/2 a ZM3/3 byl řádně projednány v procesu projednávání změny č. 3 s příslušnými dotčenými orgány, a to mimo jiné s orgánem ochrany přírody a krajiny – KÚ Stč. kraje, odborem životního prostředí a zemědělství, dále s Krajskou hygienickou stanicí Stč. kraje, Ministerstvem dopravy ČR atd. Úprava lokálního biokoridoru byla provedena zpracovatelem změny č. 3, a to na základě odborných znalostí problematiky územního plánování, a to včetně znalosti koncepce uspořádání krajiny.

Je pravda, že dílčí změna ZM3/2 vyvolává potřebu na úpravu lokálního biokoridoru LBK 9 – ZM3/3, ale jeho součástí je i odstranění střetu v území mezi navrhovaným LBK a zastavitelnými plochami Z6, Z7 a Z8 a upravením LBK 9 nebude omezena jeho funkčnost.

Dále lze konstatovat, že součástí platné územně plánovací dokumentace obce Panenské Břežany a také změny č. 3 je i vymezené ochranné pásmo letiště Vodochody, do kterého výše uvedené plochy ZM3/2 a ZM3/3 nezasahují. Z výše uvedených důvodů by ani v případě námítky podané v řádném termínu nebylo možné podané námítce vyhovět.

#### **r) vyhodnocení připomínek**

V rámci společného jednání nebyly podány žádné připomínky.

K řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání 18. 9. 2017 byla doručena připomínka P01 a s datem konání opakovaného veřejného projednání 27. 11. 2017 byly doručeny připomínky P02 – P04:

Na základě připomínky P01 byl návrh změny č. 3 upraven v tomto bodě a bylo zahájeno řízení o územním plánu s datem opakovaného veřejného projednání dne 27. 11. 2017. Vzhledem k tomu, že níže uvedená podání neobsahují údaje umožňující identifikaci podatele podle § 52 odst. 2 a 3 zákona

č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, tak jsou vyhodnoceny jako připomínky tak, jak byly podány.

#### **P01 – STAKO, nábytek na míru, s. r. o., Plzeňská 255/163, 150 00 Praha 5, ze dne 22. 9. 2017**

Citace: „Píši za firmu STAKO, ve které jsem jednatelem. Dne 13.6. 2016 jsem pod č.j. 0741/16/OU podal na váš obecní úřad Žádost o opravu v územním plánu. Jelikož obec pořizuje 3. Změnu územního plánu, měl jsem za to, že má žádost o opravu bude do změny č. 3 zapracována. Nyní jsem z úřední desky, kde visí návrh k veřejnému projednání, zjistil, že o opravě dle mé žádosti, není v návrhu ani zmínka.

Opětovně vás žádám o opravu chyby v územním plánu, která se vyskytuje v ÚP Panenské Břežany již od roku 2001!

Uvnitř pozemku p. č. 165/2 stojí stavba p. č. 393, která byla stavebně povolena a zkolaudována, avšak dle platného ÚP stále leží v ploše: neurbanizované – nezastavitelné území, ZPF – orná půda!

#### **Připomínce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 165/2 a 393, vše k. ú. Panenské Břežany bude do návrhu změny č. 3 zařazena do ploch podle stávajícího využití areálu a dle zápisu v katastru nemovitostí, a to realizovaných podle platného stavebního povolení. Svým stávajícím využitím odpovídá zařazení do ploch výroby průmyslové a zemědělské, skladů a služeb.

#### **P02 – Dita Lisáková, doručeno dne 4. 12. 2017**

Citace: „Uplatňuji tímto připomínku proti zahrnutí pozemků parc. č. 165/2 a st.393 v k. ú. Panenské Břežany do stabilizovaných ploch výroby prům. a zemědělské, skladů, služeb (v grafické části označeno jako V1).

Odůvodnění:

- Změna využití ploch výše jmenovaných pozemků, je v rozporu s vyhláškou č. 1/2001 článek 8, obce Panenské Břežany, aby plochy výroby průmyslové a zemědělské, skladů a služeb byly umísťovány v blízkosti bydlení.

- Změna je v rozporu s politikou územního rozvoje a neminimalizuje negativní vlivy výrobní činnosti a koncentruje plochy výrobní činnosti do blízkosti ploch pro bydlení. Plochy V1 mají v platném ÚP Panenských Břežan přípustné využití: stavby pro výrobu a skladování, zvláště těch, které nelze umístit v blízkosti bydlení. Proto není vhodné výše uvedené pozemky zařadit do těchto ploch, ale stanovit pro ně přípustné podmínky využití dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. stejné, ne-li přísnější jako pro sousedící pozemky, tj. např. plocha Z10, Z13, Z14, Z15. To znamená přípustné využití NERUŠÍCÍVÝROBA, SKLADY a využití těchto ploch podmínit urbanistickou studií. Jinak by totiž dle návrhu mohla stát v těsné blízkosti bydlení jakákoliv hlučná výroba např. lisovna, truhlárna či jiná stavba, která by svou činností negativně ovlivňovala pohodu bydlení.

Protože Návrh změny č. 3 mění podmínky pro využití ploch „VÝROBA PRŮMYSLOVÁ, ZEMĚDĚLSKÁ, SKLADY, SLUŽBY“, uvedené ve Vyhlášce obce Panenské Břežany č. 1/2001 mohla by na této ploše být třeba i kompostárna!

Požaduji dle Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. pro tuto plochu o jasné stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.“



**Připomínce se nevyhovuje.**

Vyhodnocení: Územně plánovací dokumentace přebírá platná územní rozhodnutí a stavební povolení do návrhu s využitím stanovených ve výše uvedených dokumentech. Vzhledem k tomu, že na pozemcích parc. č. 165/2 a 393, vše k. ú. Panenské Břežany je již stavba realizována, tak zpracovatel tyto pozemky vymezil dle skutečného povoleného stavu a zařadil je do ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“ dle Článku 8 vyhlášky obce Panenské Břežany č. 1/2001 o závazné části územního plánu obce po změně č. 2 vydané opatřením obecné povahy č. 1/2013. V tomto případě byly plochy vymezeny jako stav a nikoli zastavitelné plochy, neboť stavba je již realizována.

Zařazení pozemků parc. č. 165/2 a 393 do ploch dle článku 8 vyhlášky obce Panenské Břežany č. 1/2001 o závazné části územního plánu obce po změně č. 2 vydané opatřením obecné povahy č. 1/2013 bylo provedeno na základě odborného posouzení zpracovatele návrhu změn č. 3, a to vzhledem k tomu, že nebylo cílem vymezovat nové plochy s rozdílným způsobem využití, ale začlenit stávající stavbu do ploch s takovým využitím, aby odpovídalo stávajícímu provozu. Proto byly pozemky zařazeny obecně do ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“ a nebyly u nich stanoveny specifické regulativy a nebyly navrženy nově další plochy s rozdílným způsobem využití. Zároveň lze konstatovat, že v případě stávajícího využití/staveb není možné předepisovat územní studii, neboť územní studie by byla zcela bezpředmětná.

V případě možného využití jednotlivých ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“ s doplněním využití pro „zařízení ke skladování, zpracování, úpravě, materiálovému využívání a odstraňování biologické složky pevných odpadů“ je třeba říci, že povolení k realizaci jednotlivých zařízení je možné až po vydání stanovisek dotčených orgánů chránících okolní zástavbu před hlukem, prachem, zápachem apod.

Pozemky parc. č. 165/2 a 393, vše k. ú. Panenské Břežany zůstanou zařazeny do ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“, u kterých je ve vyhlášce č. 1/2001 o závazné části územního plánu obce po změně č. 2 vydané opatřením obecné povahy č. 1/2013 stanoveno určené (hlavní) využití, přípustné využití a nepřípustné využití a požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady. Z regulativů k předmětné ploše vyplývá, že zde lze umísťovat stavby pro výrobu a skladování, zvláště ty, které nelze umístit v blízkosti bydlení; zemědělské stavby; prodej stavebnin, řemeslná výroba apod.; komerční občanská vybavenost a služby, příslušné komunikace, parkovací a garážové plochy; příslušné sítě technického vybavení jako trafostanice, regulační stanice, úpravny vod, odlučovače apod. Na základě stanovených regulativů je zcela zřejmé, že zde nebudou umísťovány stavby, které by svým využitím omezovaly okolní zástavbu určenou pro bydlení. Stanovené podmínky jsou v kompetenci dotčených orgánů v rámci navazujících procesů územního, popř. stavebního řízení, aby byly dodrženy.

**P03 – Jan Langer, doručeno dne 4. 12. 2017**

Citace: „Uplatňuji tímto připomínku proti zahrnutí pozemků parc. č. 165/2 a st.393 v k. ú. Panenské Břežany do stabilizovaných ploch výroby prům. a zemědělské, skladů, služeb (v grafické části označeno jako V1).

Odůvodnění:

- Změna využití ploch výše jmenovaných pozemků, je v rozporu s vyhláškou č. 1/2001 článek 8, obce Panenské Břežany, aby plochy výroby průmyslové a zemědělské, skladů a služeb byly umísťovány v blízkosti bydlení.

- Změna je v rozporu s politikou územního rozvoje a neminimalizuje negativní vlivy výrobní činnosti a koncentruje plochy výrobní činnosti do blízkosti ploch pro bydlení. Plochy V1 mají v platném ÚP Panenských Břežan přípustné využití: stavby pro výrobu a skladování, zvláště těch, které nelze umístit



v blízkosti bydlení. Proto není vhodné výše uvedené pozemky zařadit do těchto ploch, ale stanovit pro ně přípustné podmínky využití dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. stejné, ne-li přísnější jako pro sousedící pozemky, tj. např. plocha Z10, Z13, Z14, Z15. To znamená přípustné využití NERUŠÍCÍ VÝROBA, SKLADY a využití těchto ploch podmínit urbanistickou studií. Jinak by totiž dle návrhu mohla stát v těsné blízkosti bydlení jakákoliv hlučná výroba např. lisovna, truhlárna či jiná stavba, která by svou činností negativně ovlivňovala pohodu bydlení.

Protože Návrh změny č. 3 mění podmínky pro využití ploch „VÝROBA PRŮMYSLOVÁ, ZEMĚDĚLSKÁ, SKLADY, SLUŽBY“, uvedené ve Vyhlášce obce Panenské Břežany č. 1/2001 mohla by na této ploše být třeba i kompostárna!

Požaduji dle Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. pro tuto plochu o jasné stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.“

#### **Připomínce se nevyhovuje.**

Vyhodnocení: Územně plánovací dokumentace přebírá platná územní rozhodnutí a stavební povolení do návrhu s využitím stanovených ve výše uvedených dokumentech. Vzhledem k tomu, že na pozemcích parc. č. 165/2 a 393, vše k. ú. Panenské Břežany je již stavba realizována, tak zpracovatel tyto pozemky vymezil dle skutečného povoleného stavu a zařadil je do ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“ dle Článku 8 vyhlášky obce Panenské Břežany č. 1/2001 o závazné části územního plánu obce po změně č. 2 vydané opatřením obecné povahy č. 1/2013. V tomto případě byly plochy vymezeny jako stav a nikoli zastavitelné plochy, neboť stavba je již realizována.

Zařazení pozemků parc. č. 165/2 a 393 do ploch dle článku 8 vyhlášky obce Panenské Břežany č. 1/2001 o závazné části územního plánu obce po změně č. 2 vydané opatřením obecné povahy č. 1/2013 bylo provedeno na základě odborného posouzení zpracovatele návrhu změn č. 3, a to vzhledem k tomu, že nebylo cílem vymezovat nové plochy s rozdílným způsobem využití, ale začlenit stávající stavbu do ploch s takovým využitím, aby odpovídalo stávajícímu provozu. Proto byly pozemky zařazeny obecně do ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“ a nebyly u nich stanoveny specifické regulativy a nebyly navrženy nově další plochy s rozdílným způsobem využití. Zároveň lze konstatovat, že v případě stávajícího využití/staveb není možné předepisovat územní studii, neboť územní studie by byla zcela bezpředmětná.

V případě možného využití jednotlivých ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“ s doplněním využití pro „zařízení ke skladování, zpracování, úpravě, materiálovému využívání a odstraňování biologické složky pevných odpadů“ je třeba říci, že povolení k realizaci jednotlivých zařízení je možné až po vydání stanovisek dotčených orgánů chránících okolní zástavbu před hlukem, prachem, zápachem apod.

Pozemky parc. č. 165/2 a 393, vše k. ú. Panenské Břežany zůstanou zařazeny do ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“, u kterých je ve vyhlášce č. 1/2001 o závazné části územního plánu obce po změně č. 2 vydané opatřením obecné povahy č. 1/2013 stanoveno určené (hlavní) využití, přípustné využití a nepřípustné využití a požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady. Z regulativů k předmětné ploše vyplývá, že zde lze umísťovat stavby pro výrobu a skladování, zvláště ty, které nelze umístit v blízkosti bydlení; zemědělské stavby; prodej stavebnin, řemeslná výroba apod.; komerční občanská vybavenost a služby, příslušné komunikace, parkovací a garážové plochy; příslušné sítě technického vybavení jako trafostanice, regulační stanice, úpravny vod, odlučovače apod. Na základě stanovených regulativů je zcela zřejmé, že zde nebudou umísťovány stavby, které by svým využitím omezovaly okolní zástavbu určenou pro bydlení.

Stanovené podmínky jsou v kompetenci dotčených orgánů v rámci navazujících procesů územního, popř. stavebního řízení, aby byly dodrženy.

#### **P04 – Zdeněk Vyvadil, doručeno dne 4. 12. 2017**

Citace: „Uplatňuji tímto připomínku proti zahrnutí pozemků parc. č. 165/2 a st.393 v k. ú. Panenské Břežany do stabilizovaných ploch výroby prům. a zemědělské, skladů, služeb (v grafické části označeno jako V1).

Odůvodnění:

- Změna využití ploch výše jmenovaných pozemků, je v rozporu s vyhláškou č. 1/2001 článek 8, obce Panenské Břežany, aby plochy výroby průmyslové a zemědělské, skladů a služeb byly umísťovány v blízkosti bydlení.

- Změna je v rozporu s politikou územního rozvoje a neminimalizuje negativní vlivy výrobní činnosti a koncentruje plochy výrobní činnosti do blízkosti ploch pro bydlení. Plochy V1 mají v platném ÚP Panenských Břežan přípustné využití: stavby pro výrobu a skladování, zvláště těch, které nelze umístit v blízkosti bydlení. Proto není vhodné výše uvedené pozemky zařadit do těchto ploch, ale stanovit pro ně přípustné podmínky využití dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. stejné, ne-li přísnější jako pro sousedící pozemky, tj. např. plocha Z10, Z13, Z14, Z15. To znamená přípustné využití NERUŠÍCÍ VÝROBA, SKLADY a využití těchto ploch podmínit urbanistickou studií. Jinak by totiž dle návrhu mohla stát v těsné blízkosti bydlení jakákoliv hlučná výroba např. lisovna, truhlárna či jiná stavba, která by svou činností negativně ovlivňovala pohodu bydlení.

Protože Návrh změny č. 3 mění podmínky pro využití ploch „VÝROBA PRŮMYSLOVÁ, ZEMĚDĚLSKÁ, SKLADY, SLUŽBY“, uvedené ve Vyhlášce obce Panenské Břežany č. 1/2001 mohla by na této ploše být třeba i kompostárna!

Požaduji dle Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. pro tuto plochu o jasné stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.“

#### **Připomínce se nevyhovuje.**

Vyhodnocení: Územně plánovací dokumentace přebírá platná územní rozhodnutí a stavební povolení do návrhu s využitím stanovených ve výše uvedených dokumentech. Vzhledem k tomu, že na pozemcích parc. č. 165/2 a 393, vše k. ú. Panenské Břežany je již stavba realizována, tak zpracovatel tyto pozemky vymezil dle skutečného povoleného stavu a zařadil je do ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“ dle Článku 8 vyhlášky obce Panenské Břežany č. 1/2001 o závazné části územního plánu obce po změně č. 2 vydané opatřením obecné povahy č. 1/2013. V tomto případě byly plochy vymezeny jako stav a nikoli zastavitelné plochy, neboť stavba je již realizována.

Zařazení pozemků parc. č. 165/2 a 393 do ploch dle článku 8 vyhlášky obce Panenské Břežany č. 1/2001 o závazné části územního plánu obce po změně č. 2 vydané opatřením obecné povahy č. 1/2013 bylo provedeno na základě odborného posouzení zpracovatele návrhu změn č. 3, a to vzhledem k tomu, že nebylo cílem vymezovat nové plochy s rozdílným způsobem využití, ale začlenit stávající stavbu do ploch s takovým využitím, aby odpovídalo stávajícímu provozu. Proto byly pozemky zařazeny obecně do ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“ a nebyly u nich stanoveny specifické regulativy a nebyly navrženy nově další plochy s rozdílným způsobem využití. Zároveň lze konstatovat, že v případě stávajícího využití/staveb není možné předepisovat územní studii, neboť územní studie by byla zcela bezpředmětná.

V případě možného využití jednotlivých ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“ s doplněním využití pro „zařízení ke skladování, zpracování, úpravě, materiálovému využívání a odstraňování biologické složky pevných odpadů“ je třeba říci, že povolení k realizaci jednotlivých zařízení je možné až po vydání stanovisek dotčených orgánů chránících okolní zástavbu před hlukem, prachem, zápachem apod.

Pozemky parc. č. 165/2 a 393, vše k. ú. Panenské Břežany zůstanou zařazeny do ploch „Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby“, u kterých je ve vyhlášce č. 1/2001 o závazné části územního plánu obce po změně č. 2 vydané opatřením obecné povahy č. 1/2013 stanoveno určené (hlavní) využití, přípustné využití a nepřípustné využití a požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady. Z regulativů k předmětné ploše vyplývá, že zde lze umísťovat stavby pro výrobu a skladování, zvláště ty, které nelze umístit v blízkosti bydlení; zemědělské stavby; prodej stavebnin, řemeslná výroba apod.; komerční občanská vybavenost a služby, příslušné komunikace, parkovací a garážové plochy; příslušné sítě technického vybavení jako trafostanice, regulační stanice, úpravny vod, odlučovače apod. Na základě stanovených regulativů je zcela zřejmé, že zde nebudou umísťovány stavby, které by svým využitím omezovaly okolní zástavbu určenou pro bydlení. Stanovené podmínky jsou v kompetenci dotčených orgánů v rámci navazujících procesů územního, popř. stavebního řízení, aby byly dodrženy.

## Poučení

Proti Změně č. 3 územního plánu obce Panenské Břežany vydané formou opatření obecné povahy nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění podat opravný prostředek.

Bc. Martin Soriano  
místostarosta města

Lucie Fiury, DiS.  
starostka města