

# Obec Zbizuby

IČ: 00236632

Zbizuby č.p. 51, 285 04 Uhlířské Janovice

---

## Ú z e m n í   p l á n   Z b i z u b y

### Opatření obecné povahy

Zastupitelstvo obce Zbizuby, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, na svém zasedání dne 29.4.2021 usnesením č. 198/2021

**v y d á v á**

## Ú Z E M N Í   P L Á N   Z B I Z U B Y

### I. Textová část územního plánu

(viz Územní plán Zbizuby – textová část, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha)

1. Identifikační údaje, vymezení řešeného území.
2. Vymezení zastavěného území.
3. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
4. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
5. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění.
6. Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin.
7. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, prostorové uspořádání, podmínky ochrany krajinného rázu.
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
9. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování 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.
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

## **II. Grafická část územního plánu**

(viz Územní plán Zbizuby – grafická část, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha)

- výkres č. I.a Výkres základního členění území ..... měřítko 1 : 5 000  
výkres č. I.b Hlavní výkres..... měřítko 1 : 5 000  
výkres č. I.c Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ..... měřítko 1 : 5 000

## Odůvodnění

Odůvodnění územního plánu Zbizuby, zpracované projektantem (Ing. arch. Jarmila Cetkovská, ČKA č. 01242, IČO 44697937), obsahuje *textovou a grafickou část* (výkres č. II.a – koordinační výkres 1 : 5 000; výkres č. II.b – Širší vztahy 1 : 50 000; výkres č. II.c – Výkres záborů půdního fondu 1 : 5 000) a je nedílnou součástí tohoto územního plánu.

### 1. Postup pořízení

Zastupitelstvo obce Zbizuby (dále jen „zastupitelstvo“) rozhodlo dne 27.6.2017 o pořízení Územního plánu Zbizuby, zároveň byl schválen určený zastupitel (starosta obce) pro spolupráci při pořizování územního plánu.

Dne 20.7.2017 obdržel Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování jako obecní úřad obce s rozšířenou působností - “úřad územního plánování“ (dále jen pořizovatel) žádost Obce Zbizuby o pořízení územního plánu.

Návrh zadání byl projednán podle § 47 stavebního zákona. Veřejná vyhláška MKH/047218/2017 ze dne 9.11.2018: „Oznámení o projednávání návrhu zadání Územního plánu Zbizuby byla vyvěšena od 12.11.2018 do 12.12.2018 na úřední desce Městského úřadu Kutná Hora a Obecního úřadu Zbizuby od 12.11.2018 do 13.12.2018, zároveň byly obeslány příslušné dotčené orgány, správci sítí a ostatní organizace.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství:

- nevyloučil závažné vlivy předložené koncepce na příznivý stav životního prostředí.
- požadoval zpracování vyhodnocení vlivů Územního plánu Zbizuby na životní prostředí (tzv. SEA), které je součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj zejména z důvodu revize (zpřesnění a vyznačení) koridoru pro umístění dopravního záměru D34 – silnice II/125 přeložka Zbizuby - koordinované stanovisko k návrhu zadání č.j.: 148413/2018/KUSK ze dne 5.12.2018.

Projednané a upravené zadání územního plánu schválilo zastupitelstvo obce Zbizuby usnesením č. 16/2018 dne 13.12.2018.

Na základě schváleného zadání vypracoval projektant návrh územního plánu, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (zpracovatel: Mgr. Jiří Bělohlávek, TISEA).

Návrh byl projednán podle ustanovení § 50, 51, 52, 53, 54 stavebního zákona.

Dne 30.7.2019 se o tomto návrhu uskutečnilo společné jednání. Dotčené orgány mohly po tomto jednání do 30 dnů uplatnit svá stanoviska. Zároveň byl návrh doručen veřejnou vyhláškou (vyvěšena od 15.7.2019 do 29.8.2019 na úřední desce Městského úřadu Kutná Hora a Obecního úřadu Zbizuby od 15.7.2019 do 29.8.2019) a každý mohl do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky uplatnit písemné připomínky. Registrovaní oprávnění investoři byly informováni o doručení návrhu územního plánu a možnosti podat připomínky.

V této fázi bylo uplatněno 8 připomínek.

Na základě došlých stanovisek a některých připomínek byl návrh územního plánu upraven.

Návrh spolu s dokumentací SEA a příslušnými podklady (stanoviska a připomínky uplatněné při společném jednání) byly předloženy orgánu posuzování vlivů záměrů na životní prostředí. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad, vydal souhlasné stanovisko s požadavky k posouzení vlivů provádění územního plánu Zbizuby na životní prostředí.

Návrh byl spolu s podklady (stanoviska, připomínky a výsledky konzultací) zaslán nadřízenému orgánu územního plánování pro obce k posouzení. Po sdělení souhlasného stanoviska krajského úřadu č.j. 034752/2020/KUSK ze dne 22.4.2020 bylo po úpravě návrhu zahájeno řízení o vydání územního plánu.

Oznámení o konání veřejného projednání bylo doručeno veřejnou vyhláškou (vyvěšena od 23.10.2020 do 15.12.2020 na úřední desce Městského úřadu Kutná Hora a na úřední desce Obecního úřadu Zbizuby od 27.10.2020 do 16.12.2020). Jednotlivě byly 30 dnů před veřejným projednáním přizvány Obec Zbizuby, dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a registrovaní oprávnění investoři. Veřejné projednání se konalo 15.12.2020.

Ve lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání bylo podáno 5 námitek a 1 připomínka.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek. Pořizovatel přezkoumal dle ust. § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona soulad návrhu územního plánu uvedený v jednotlivých bodech odůvodnění a předložil zastupitelstvu obce návrh na vydání územního plánu.

## ***2. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů***

Územní plán je v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Úřad územního plánování zajistil **společné jednání** o návrhu územního plánu dne 30.7.2019. V rámci společného jednání bylo níže uvedeným oznámeno konání společného jednání a byly vyzvány k uplatnění stanovisek a připomínek:

### *Dotčené orgány:*

- Městský úřad Kutná Hora
  - odbor životního prostředí
  - odbor památkové péče a školství
  - odbor dopravy a silničního hospodářství
- Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, IDDS: keebyyf
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště v Kutné Hoře, U Lorce 40, 284 01 Kutná Hora, IDDS: hhcai8e
- Ministerstvo životního prostředí, OVSS I, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, IDDS: 9gsaax4
- Obvodní báňský úřad v Kladně, pracoviště Praha, Kozí 4, P.O. Box 31, 110 01 Praha 1, IDDS: ixaaduf
- Úřad pro civilní letectví ČR, odbor řízení letového provozu a letišť, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6, IDDS: v8gaaz5
- Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, oddělení ochrany územních zájmů Pardubice, Teplého 1899, 530 02 Pardubice, IDDS: hjyaavk
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Kutná Hora, U Zastávky 280, 284 01 Kutná Hora, IDDS: f3ahpz8
- Státní pozemkový úřad, pobočka Kutná Hora, Benešova 97, 284 01 Kutná Hora, IDDS: z49per3
- Ministerstvo dopravy, nábřeží Ludvíka Svobody 12, P.O. Box 9, 110 15 Praha 1, IDDS: n75aau3
- Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, 120 00 Praha, IDDS: hq2aev4
- AOPK ČR, krajské středisko Praha a střední Čechy, Podbabská 2582/30, 160 00 Praha 6, IDDS: ffydyjp

- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, IDDS: bxtaaw4
- Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Veterinární inspektorát Kutná Hora, Čáslavská 92, 284 01 Kutná Hora, IDDS: wx98b5p

*Sousední obce:*

Městys Kácov, IDDS: 439bdr  
 Obec Petrovice II, IDDS: ux7bgmi  
 Obec Podveky, IDDS: wp9bi9k  
 Městys Rataje nad Sázavou, IDDS: 793bxp4  
 Obec Soběšín, IDDS: h8qbzgj  
 Město Uhlířské Janovice, IDDS: fpcbaw2  
 Obec Tichonice (ORP Vlašim), IDDS: jjfa77i

*Společného jednání se zúčastnily:*

Obec Zbizuby  
 Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování (pořizovatel)  
 Městský úřad Kutná Hora, odbor životního prostředí  
 Projektant

*Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů podaných v rámci společného jednání:*

- Ministerstvo průmyslu a obchodu (MKH/064032/2019 ze dne 28.6.2019)  
 Souhlasné stanovisko.
- Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje (MKH/065654/2019 ze dne 3.7.2019)  
 Souhlasné stanovisko.
- ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Kutná Hora (MKH/077924/2019 ze dne 6.8.2019)  
 Souhlasné stanovisko.
- Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru (MKH/082421/2019 ze dne 19.8.2019)  
 Souhlasné stanovisko.

• Ministerstvo životního prostředí (MKH/083658/2019 ze dne 22.8.2019)  
*V území obce se z pohledu výše uvedených předpisů vyskytují poddolovaná území. Ne všechna jsou v koordinačním výkresu uvedena. V území se nevyskytuje žádný dobývací prostor a také věta, že se v území „nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území....“, je s ohledem na evidovaná poddolovaná území zavádějící.*

*Vyhodnocení připomínky:*

*Připomínka je respektována a byla zpracována do návrhu pro veřejné jednání.*

- Krajský úřad Středočeského kraje (MKH/083655/2019 ze dne 22.8.2019)

*Odbor životního prostředí*

Na úseku ochrany přírody a krajiny nemá z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, připomínky.

Na úseku ochrany zemědělského půdního fondu **nesouhlasil** s nezemědělským využitím některých lokalit. *Rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení a související funkční plochy neodpovídá reálnému předpokladu demografického vývoje, čili skutečným potřebám rozvoje obce.*

*Vyhodnocení stanoviska:*

*Požadavky jsou respektovány. Původní návrh ÚP byl dle požadavků upraven a bylo požádáno o změnu stanoviska dopisem č.j. MKH/105782/2019 ze dne 23.10.2019. Žádosti bylo vyhověno viz č.j. MKH/115511/2019 ze dne 15.11.2019. Takto upravená návrh ÚP bude předložen pro veřejné jednání.*

Orgán státní správy lesů má 2 připomínky.

- V rámci přiloženého vyhodnocení vlivu na životní prostředí je nesprávně uvedeno, že lesní pozemky ani ochranné pásmo lesa nebude dotčeno. Z předloženého návrhu územního plánu je nepochybné, že ochranné pásmo lesa je dotčeno

- V návrhu ÚP Zbizuby chybí vyhodnocení vlivu na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Vyhodnocení připomínek:

Požadavky jsou respektovány a byly zapracovány do návrhu pro veřejné jednání.

Odbor dopravy

Nemá připomínky.

Odbor kultury a památkové péče

Není příslušný k uplatnění stanoviska.

• Sousední obce

Žádná z obeslaných neuplatnila připomínky.

### Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů podaných v rámci veřejného projednání:

• Obvodní báňský úřad (MKH/134927/2020 ze dne 30.10.2020)

Souhlasné stanovisko.

• Krajský úřad Středočeského kraje (MKH/150802/2020 ze dne 14.12.2020)

Odbor životního prostředí

Na úseku ochrany přírody a krajiny nemá z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, připomínky.

Na úseku ochrany zemědělského půdního fondu s návrhem souhlasí.

Na úseku posuzování vlivů na životní prostředí má připomínku

*Dle ust. §53 odst. 5 písm. c) a d) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebního řádu (stavební zákon) má být součástí odůvodnění územního plánu stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 a sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky nebyly zohledněny. V předložených podkladech nebyla tato kapitola přiložena, požadujeme její doplnění.*

Vyhodnocení připomínek:

Požadavky jsou respektovány a byly zapracovány do návrhu pro veřejné jednání.

Odbor dopravy

Nemá připomínky.

Odbor kultury a památkové péče

Není příslušný k uplatnění stanoviska.

• ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Kutná Hora (MKH/152159/2020 ze dne 16.12.2020)

Souhlasné stanovisko.

• Obvodní báňský úřad (MKH/039070/2021 ze dne 26.3.2021)

Souhlasné stanovisko.

### **3. Vyhodnocení připomínek uplatňovaných k návrhu**

Fáze společného jednání

Návrh územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou. Do 30 dnů ode dne doručení mohl

*Územní plán Zbizuby – Opatření obecné povahy*

každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Registrovaní oprávnění investoři byli informováni o doručení návrhu územního plánu a možnosti podat připomínky:

- Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, oblast Kutná Hora, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, IDDS: a6ejgmx
- ČEZ Distribuce, a. s, Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV-Podmokly, IDDS: v95uqfy
- T-Mobile Czech republic a.s., Tomíčková 2144/1 148 00 Praha 4 , IDDS: ygwch5i
- NET4GAS, s.r.o., Kavčí Hory Office Park, Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 – Nusle, IDDS: 8ecyjt9
- Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové, IDDS: dbyt8g2

Ve fázi **společného jednání** byly podány 3 připomínky:

Připomínka PS-OI1: Povodí Vltavy (MKH/074036/2019 ze dne 25.7.2019)

Byly podány 4 připomínky.

*PS-DO1-1: Upozorňujeme, že ve schváleném Plánu dílčího povodí Dolní Vltavy v útvary povrchových vod DVL\_0530 Losinský potok od pramene po ústí do toku Sázava je navrženo opatření „Zbizuby – výstavba kanalizace“ (ID DVL207063), jehož nositelem je vlastník infrastruktury.*

*PS-DO1-2: Lokality Z6, Z8, Z28, Z35 a Z37 musí respektovat nezastavitelnost manipulačního pruhu v šíři 6m od břehové hrany vodního toku.*

*PS-DO1-3: Případné dobudovávané úseky splaškové kanalizace požadujeme řešit jako oddílné.*

*PS-DO1-4: V lokalitě Makolusky budou splaškové odpadní vody likvidovány v souladu s PRVKÚK, tj. do jímek na vyvážení na ČOV ve Zbizubech. Tento způsob likvidace splaškových odpadních vod upřednostňujeme, před případným budováním DČOV, i v ostatních sídlech.*

Vyhodnocení připomínek PS-DO1-4:

*Požadavky jsou respektovány a byly zapracovány do návrhu pro veřejné jednání.*

Připomínka č. PS-FO1: Připomínku podal Vízner Jindřich, Makolusky 35, 285 06 Sázava, prostřednictvím č.j. MKH/077831/2019 ze dne 5.8.2019, kterou následně doplnil prostřednictvím č.j. MKH/079182/2019 ze dne 8.8.2019. Jedná se o dále strukturovanou připomínku obsahující dílí připomínky.

- a) zařadit pozemky parc. č. 86 a 85/2 (k.ú. Makolusky) do území „smíšeného venkovského bydlení“, ev. „zemědělského podnikání“,
- b) zařadit pozemek parc. č. 88 (k.ú. Makolusky) do plochy „zahrada“,
- c) zakreslit plochu 4.8a (viz změna č. 4 ÚP Zbizuby) do zastavěného území (tak jak je u jiných pozemků),
- d) zrušit regulativy pro změnu 4.8b (viz změna č. 4 ÚP Zbizuby),
- e) pro parc. č. 85/2 a zahrnout tyto plochy do zastavitelného území obce,
- f) nesouhlasí s výstavbou cyklostezek v k.ú. Makolusky, bez umístění na pozemky /do map/ a jejich vyznačení do ÚP a dokumentace,
- g) nesouhlasí s rozhlednou v k.ú. Vlková,
- h) nesouhlasí s umístěním jakékoli infrastruktury, sítí a energetických zařízení (vč. ochranných pásem) cizích subjektů na pozemcích v jeho vlastnictví,
- i) požaduje okamžité odstranění návrhů, zákresů černých nelegálních staveb z této dokumentace.

Vyhodnocení připomínky PS-FO1 a) až i):

- a) *Bylo upraveno a zapracováno do návrhu územního plánu pro veřejné projednání.*
- b) *Bylo upraveno a zapracováno do návrhu územního plánu pro veřejné projednání.*
- c) *Není vyhověno, neprošlo již ve změně č. 4 územního plánu.*
- d) *Není vyhověno, neprošlo již ve změně č. 4 územního plánu.*
- e) *Bylo upraveno a zapracováno do návrhu územního plánu pro veřejné projednání, viz bod a).*
- f) *Nebylo vyhověno - tuto problematiku návrh územního plánu neřeší.*
- g) *Nebylo vyhověno - tuto problematiku návrh územního plánu neřeší.*
- h) *Nebylo vyhověno - tuto problematiku návrh územního plánu neřeší.*
- i) *Nebylo vyhověno - tuto problematiku návrh územního plánu neřeší.*

Přípomínka č. PS-FO1-DOP – doplnění předchozí: Přípomínku podal Vízner Jindřich, Makolusky 35, 285 06 Sázava, prostřednictvím č.j. MKH/079182/2019 ze dne 8.8.2019. Jedná se o dále strukturovanou přípomínku obsahující dílčí přípomínky.

- a) nesouhlasí s umístováním ochranných pásem objektů technické infrastruktury na jeho pozemcích,
- b) požaduje zachovat v Makoluskách variantu zásobování pitnou vodou ze studní,
- c) požaduje změnit koeficient zastavění pozemků,
- d) doplnit na plochách NS, NZ a ZS výstavbu tůní,
- e) doplnit křížek u hájovny,
- f) doplnit 15. poledník v Makoluskách.

Vyhodnocení přípomínky PS-FO1-DOP a) až f):

- a) *Nebylo vyhověno - tuto problematiku návrh územního plánu neřeší.*
- b) *Nebylo vyhověno - tuto problematiku návrh územního plánu neřeší.*
- c) *Není vyhověno, neprošlo již ve změně č. 4 územního plánu.*
- d) *Bylo upraveno a zapracováno do návrhu územního plánu pro veřejné projednání.*
- e) *Nebylo vyhověno, není obsahem ÚP - tuto problematiku návrh územního plánu neřeší.*
- f) *Nebylo vyhověno, není obsahem ÚP - tuto problematiku návrh územního plánu neřeší.*

Přípomínka č. PS-FO2: Přípomínku podala Benešová Martina, Makolusky 6, 285 06 Sázava, prostřednictvím č.j. MKH/079183/2019 ze dne 8.8.2019. Jedná se o dále strukturovanou přípomínku obsahující dílčí přípomínky.

- a) požaduje zařadit pozemek parc. č. 370 (k.ú. Makolusky) do zastavěného území pro výstavbu RD,
- b) nesouhlasí s tím, že v části přechodu do volné krajiny bude osázena zeleň,
- c) nesouhlasí s podmínkami pro využití ploch „BS“,
- d) požaduje vyjmout větu „Zastavěná i zastavitelná část území obce musí respektovat zásady průchodnosti zástavby pro rekreační pěší pohyb a pro pohyb cyklistů včetně umožnění návaznosti na průchodnost nezastavěného území.“
- e) nesouhlasí s umístěním jakékoli infrastruktury, sítí a energetických zařízení (vč. ochranných pásem) cizích subjektů na pozemcích v jejím vlastnictví.

Vyhodnocení přípomínky PS-FO2 a) až e):

- a) *Nebylo vyhověno.*
- b) *Nebylo vyhověno, požadavek DO (Odbor životního prostředí MěÚ Kutná Hora, ochrana přírody).*
- c) *Nebylo vyhověno.*
- d) *Nebylo vyhověno, cyklostezky jsou vedeny pouze po komunikacích.*
- e) *Nebylo vyhověno - tuto problematiku návrh územního plánu neřeší.*

Přípomínka č. PS-FO3: Přípomínku podal Pavel Moc, Vestec 5, 285 04 Uhlířské Janovice, prostřednictvím č.j. MKH/090351/2019 ze dne 18.7.2019. Požaduje změnu zařazení pozemků v části obce Vestec obce Zbizuby, které jsou v jeho vlastnictví, z ploch „VS“ do „VZ“.

Vyhodnocení přípomínky PS-FO3:

*Bylo upraveno a zapracováno do návrhu územního plánu pro veřejné projednání.*

Ve fázi **veřejného projednání** byla podána 1 přípomínka:

Přípomínka č. PV1: Obec Zbizuby přípomínkou uplatněnou dne 21.12.2020, č.j.: MKH/153703/2020. Obec požaduje pozměnit text regulativu pro „**NS-Plochy smíšené nezastavěného území**“

- a) v oddíle „B. „přípustné využití“:
  - *liniové části technické infrastruktury nahradit za: „umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou, dopravní a technickou infrastrukturu“*



b) v oddíle „C. nepřípustné využití“:

- *oplocování pozemků nahradit za: „oplocování pozemků vyjma staveb technické infrastruktury“*

Vyhodnocení připomínky č. PV1:

*Připomínka se bere na vědomí, bylo upraveno a zapracováno do návrhu územního plánu.*

### **3. Rozhodnutí o námitkách uplatněných proti návrhu a jejich odůvodnění**

Veřejné projednání návrhu Územního plánu Zbizuby se uskutečnilo dne 15.12.2020.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit své námitky.

Ve stanovené lhůtě byly k návrhu uplatněny 5 námitek.

Námitka č. N1: Marie Kmochová, Podveky 75, 285 06 Sázava, námitkou uplatněnou dne 21.12.2020, č.j.: MKH/153409/2020, navrhuje v k.ú. Zbizuby vymezit plochu pozemku parc. č. 485/29 zpět do plochy BV.

Rozhodnutí o námitce č. N1:

*Námitce se nevyhovuje.*

Odůvodnění:

*Obec měla zájem zařadit v projednávaném návrhu územního plánu všechny zastavitelné plochy ze současně platného územního plánu do rozvojových ploch v co možná nejvyšším rozsahu, což dokladuje i návrh pro společné jednání, ve kterém byl uvedený pozemek zařazen k výstavbě.*

*Již po společném jednání byla navržena rozloha zastavitelného území na základě stanoviska orgánu ochrany ZPF rozporována a bylo požadováno její zmenšení.*

*Dotčený orgán ve svém stanovisku po společném jednání požadoval, aby byl zejména rozsah zastavitelných ploch pro bydlení redukován tak, aby odpovídal demografickému vývoji v obci, a to se zohledněním skutečných - reálných stavebních záměrů v obci i se zohledněním zásad plošné ochrany ZPF. Skutečnost, že jsou některé rozvojové lokality přebírány z předchozí – platné územně plánovací dokumentace, není dostatečným argumentem pro jejich nezemědělské využití i v budoucnu. Naopak – pokud nebyly tyto plochy využity pro navrhovaný účel v době platnosti stávající územně plánovací dokumentace, nemohou být považovány za nezbytný zábor ZPF. Uvedený pozemek je zařazen do I. třídy ochrany ZPF, do této třídy spadají zemědělské půdy vysoce chráněné, které lze odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.*

*Po vyčerpání většiny navržených zastavitelných ploch vhodnějších pro zástavbu v celém správním území obce je možné tento požadavek zařadit do nejbližší následující změny územního plánu nebo řešit výměnou za jiné zastavitelné plochy, které budou při vyhodnocování uplatňování územního plánu překlasifikovány jako nevyužitelné pro zástavbu.*

Námitka č. N2: Marie Kmochová, Podveky 75, 285 06 Sázava, námitkou uplatněnou dne 21.12.2020, č.j.: MKH/153413/2020, navrhuje v k.ú. Zbizuby vymezit plochu pozemku parc. č. 485/12 zpět do plochy BV.

Rozhodnutí o námitce č. N2:

*Námitce se vyhovuje.*

Odůvodnění:

*Na základě vyhodnocení námitky s určeným zastupitelem bude návrh územního plánu upraven, neboť na uvedeném pozemku již byly započaty právní kroky vedoucí k výstavbě (bylo zahájeno společné řízení u stavebního úřadu Uhlířské Janovice pod č.j. MUUJ/5204/2020/be ze dne 7.12.2020). Jedná se o úpravu návrhu územního plánu na základě skutečného stavu již platné a projednané dokumentace, tudíž není nutné znovu opakovat veřejné projednání. Tento pozemek byl uveden již v návrhu územního plánu pro společné jednání. V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl vyřazen jen z důvodu, že nebyl dle platného územního plánu využit k zástavbě. Tento důvod vyřazení v průběhu pořizování pomínil. Plocha pozemku pro jeden RD cca 800 m<sup>2</sup>.*

Námitka č. N3: Marie Kmochová, Podveky 75, 285 06 Sázava, námitkou uplatněnou dne 21.12.2020, č.j.: MKH/153416/2020, nesouhlasí se zařazením části pozemku parc. č. 1366/2 do ostatní plochy/ostatní komunikace.

Rozhodnutí o námitce č. N3:

*Námitce se nevyhovuje.*

Odůvodnění:

*Pozemek, na kterém je uplatňována námitka, je v současné době předmětem běžícího vyrovnání mezi obcí Zbizuby a vlastníkem pozemku, který požaduje z původní parc. č. 1366/2 oddělit část parc. č. 1366/5 (v současné době nezapsáno v KN), na které je fyzicky vedena pozemní komunikace. Po oddělení části a po jejím zápisu do KN je možné tento požadavek zařadit do nejbližší následující změny územního plánu.*

Námitka č. N4: Pavlína Zelenková, Tichonice 20, 257 63 Trhový Štěpánov, námitkou uplatněnou dne 21.12.2020, č.j.: MKH/153420/2020, navrhuje v k.ú. Zbizuby vymezit plochu pozemku parc. č. 1366/4 zpět do plochy BV.

Rozhodnutí o námitce č. N4:

*Námitce se vyhovuje.*

Odůvodnění:

*Na základě vyhodnocení námitky s určeným zastupitelem bude návrh územního plánu upraven, neboť na uvedeném pozemku již byly započaty právní kroky vedoucí k výstavbě (byl vydán společný souhlas stavebního úřadu Uhliřské Janovice pod č.j. MUUJ/5235/2020/be ze dne 9.12.2020). Jedná se o úpravu návrhu územního plánu na základě skutečného stavu již platné a projednané dokumentace, tudíž není nutné znovu opakovat veřejné projednání. Tento pozemek byl uveden již v návrhu územního plánu pro společné jednání. V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl vyřazen jen z důvodu, že nebyl dle platného územního plánu využit k zástavbě. Tento důvod vyřazení v průběhu pořizování pomínil. Plocha pozemku pro jeden RD cca 800 m<sup>2</sup>.*

Námitka č. N5: Ing. Dagmar Prchalová, Zárybská 1937, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, námitkou uplatněnou dne 21.12.2020, č.j.: MKH/153658/2020, nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 1031 v k.ú. Zbizuby do využití plochy „ZS – plochy zeleně – Zeleň soukromá“ a navrhuje jeho zařazení do využití jako „BV - Plochy bydlení venkovské“.

Odůvodnění:

Dotčená parcela 1031 je v současné době využívána k zemědělské produkci, je obdělávána, dle návrhu nového územního plánu je tento způsob využití vyloučen.  
Na sever od parcely 1031 je v návrhu územního plánu zóna Z12, plocha řešená územní studií, podle změn v předešlém územním plánu a podle současné situace určená ke stavebním účelům.  
Na jih parcely 1031 je v návrhu územního plánu zóna pro bydlení. Neshledávám zde důvod pro nezařazení parcely 1031 do zóny pro bydlení a tím zachování charakteru této části obce.

Rozhodnutí o námitce č. N5:

*Námitce se nevyhovuje.*

Odůvodnění:

*Uvedený pozemek není ani v současně platném územním plánu určen k zastavění. Pozemek není vhodný pro zástavbu z důvodu existence elektrického vedení. Kromě toho je velká část rozlohy zařazena do I. třídy ochrany ZPF, do této třídy spadají zemědělské půdy vysoce chráněné, které lze odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.*

*Mimo jiné dotčený orgán ochrany ZPF požadoval, aby byl rozsah zastavitelných ploch pro bydlení redukován tak, aby odpovídal demografickému vývoji v obci, a to se zohledněním skutečných - reálných stavebních záměrů v obci i se zohledněním zásad plošné ochrany ZPF. Skutečnost, že jsou některé rozvojové lokality přebírány z předchozí – platné územně plánovací dokumentace, není dostatečným argumentem pro jejich nezemědělské využití i v budoucnu. Naopak – pokud nebyly tyto plochy využity pro navrhovaný účel v době platnosti stávající územně plánovací dokumentace, nemohou být považovány za nezbytný zábor ZPF. Z tohoto důvodu byly vyřazovány i lokality, které byly v návrhu*

územního plánu pro společné jednání určeny k zástavbě a byly mnohem vhodnější než pozemek navrhovaný jeho vlastníkem k zařazení do využití jako „BV - Plochy bydlení venkovské“.  
Zařazením dotčeného pozemku do využití plochy „ZS – plochy zeleně – Zeleň soukromá“ není vyloučeno jeho využívání k zemědělské produkci, zároveň na „Z12 - plochy dopravní infrastruktury“ není požadována územní studie.

#### **4. Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu**

Ve fázi **veřejného projednání** byla podána 1 připomínka:

##### Fáze veřejného projednání

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky.

##### Připomínky uplatněné při veřejném projednání:

###### Připomínka č. PV1:

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, jako registrovaný oprávněný investor připomínkou uplatněnou dne 21.10.2020, č.j.: MKH/131880/2020 upozorňuje, že u nové zástavby navrhované v bezprostřední blízkosti silničního tělesa nebudou případná opatření ke snížení negativních vlivů dopravy hrazena z prostředků správce silniční sítě.

###### Vyhodnocení připomínky č. PV1:

*Připomínka se bere na vědomí.*

- Povodí Vltavy (MKH/152428/2020 ze dne 17.12.2020)  
Souhlasné stanovisko, bez připomínek.

### **Ú č i n n o s t :**

Toto opatření obecné povahy (Územní plán Zbizuby) nabývá dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky t.j. ....

.....  
Malý Petr  
místostarosta obce Zbizuby

.....  
Buriánková Helena  
starostka obce Zbizuby

Na úřední desce obecního úřadu Zbizuby a na elektronické úřední desce obecního úřadu Zbizuby <http://www.zbizuby.cz/>

vyvěšeno dne : .....

sejmuto dne : .....