

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

OZNAČENÍ SPRÁVNÍHO ORGÁNU, KTERÝ REGULAČNÍ PLÁN VYDAL
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI REGULAČNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Třebíz

OPRÁVNĚNÁ OSOBA POŘIZOVATELE

JMÉNO A PŘÍJMENÍ

Ing. Ladislav Kozák

FUNKCE

starosta obce

PODPIS OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE

A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

Odůvodnění Regulačního plánu RP2

Třebíz – rozvojové území smíšené obytné

Pořizovatel

Obecní úřad Třebíz

PARE

DATUM

Objednatel

Obec Třebíz

IV/2024

Zhotovitel

ŽALUDA, projektová kancelář

TEXTOVÁ ČÁST

POŘIZOVATEL	Obecní úřad Třebíz Třebíz 57 273 57 Třebíz
OBJEDNATEL	Obec Třebíz Třebíz 57 273 75 Třebíz
PROJEKTANT	Ing. Eduard Žaluda (č. autorizace: 4077)
ZHOTOVITEL	ŽALUDA, projektová kancelář Železná, 493/20, 110 00 Praha 1 kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5 tel. / fax: 737 149 299 / 225 096 854 e-mail: eduard.zaluda@gmail.com
AUTORSKÝ KOLEKTIV	Ing. Eduard Žaluda RNDr. Ing. Miroslav Vrtilška Ph.D. Ing. arch. Alena Švandelíková Ing. arch. Rostislav Aubrecht Mgr. Michal Bobr
DATUM ZPRACOVÁNÍ	duben 2024

ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP2 TŘEBÍZ

1 ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Třebíz vydalo dne 12. 2. 2020 Územní plán Třebíz formou opatření obecné povahy. Územní plán Třebíz vymezuje plochu RP2, v níž je uložena povinnost zpracování regulačního plánu. Zadáání regulačního plánu je stanoveno Územním plánem Třebíz. Regulační plán RP2 je pořizován na žádost.

Řízení o regulačním plánu se bude podle § 67 stavebního zákona konat o regulačním plánu upraveném na základě stanovisek dotčených orgánů vydaných v předchozí etapě. Stanoviska dotčených orgánů byla plně respektována, případně s těmito dotčenými orgány dohodnuta. Nebyl řešen žádný rozpor.

Upravený a posouzený regulační plán společně s oznámením o konání jeho veřejného projednání doručil pořizovatel veřejnou vyhláškou podle ust. § 67 odst. 1 stavebního zákona s poučením o možnosti uplatňování písemných připomínek/námitek. Zároveň podle výše uvedeného paragrafu pořizovatel zároveň oznámil konání veřejného projednání jednotlivě dotčeným orgánům.

V rámci veřejného projednání obdržel pořizovatel souhlasná stanoviska od Obvodního báňského úřadu pro území hl. města Prahy a kraje Středočeského – dopisem č.j. SBS 42739/2023/OBÚ-02/1 ze dne 25. 9. 2023; od Ministerstva průmyslu a obchodu – dopisem č.j. MPO 93400/2023 ze dne 25. 9. 2023; od Policie ČR, Krajského ředitelství Středočeského kraje – dopisem č.j. KRPS-241732-2/ČJ-2023-010306 ze dne 2. 11. 2023, Ministerstva kultury – dopisem č.j. MK 64537/2023 OPP ze dne 6. 11. 2023, Koordinované stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje – dopisem č.j. 120621/2023/KUSK ze dne 10. 10. 2023 z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší, v platném znění, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, z hlediska státní památkové péče; od Městského úřadu ve Slaném, odboru životního prostředí – dopisem č.j. MUSLANY/56889/2023/OŽP/Čm ze dne 24. 10. 2023 z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon; Stanovisko bez námitek od Městského úřadu Slaný, odboru kultury a památkové péče – dopisem č.j.56898/2023/OK ze dne 7. 11. 2023. Dále pořizovatel obdržel souhlasné stanovisko od společnosti s r.o. GaNet č.j. 5002914766 ze dne 30.10 s odkazem na existenci plynárenských zařízení a plynovodních přípojek a souhlasné stanovisko a.s. Severočeské vodovody a kanalizace s podmínkou napojení plochy RP2 až po zkapacitnění stávajícího vodovodního řádu (*poznámka pořizovatele: RP2 Třebíz nenahrazuje žádná územní rozhodnutí a předmětná připomínka tudíž není připomínkou k jeho návrhu*).

Výše uvedená stanoviska jsou součástí spisu o pořizování regulačního plánu RP2 Třebíz.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání a s ohledem na skutečnost, že v rámci projednávaného regulačního plánu byly uplatněny ze strany veřejnosti písemné připomínky a v průběhu veřejného projednání rovněž písemné námítky, zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ust. § 67 odst. 4 návrh vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námítkách, který odeslal dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek společně s poučením, že pokud dotčený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, tj. do 30 dnů od obdržení návrhu na vyhodnocení, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. V rámci zákonem předepsané lhůty uplatnil své stanovisko tento dotčený orgán:

- **Městský úřad ve Slaném, odbor životního prostředí, dopisem ze dne 31. 1. 2024, č.j. MUSLANY/3247/2024/OŽP**

Citace: „Souborné sdělení odboru životního prostředí k návrhu na vyhodnocení připomínek a námitek uplatněných k návrhu regulačního plánu RP2 Třebíz. Městský úřad Slaný, odbor životního prostředí, posoudil návrh regulačního plánu RP2 Třebíz (zpracovatel Obecní úřad Třebíz, leden 2024) a z hlediska zákona č.

114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon), zákona č. 289/2005 Sb., o lesích, v platném znění, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, sděluje následující stanovisko:

Z hlediska nakládání s odpady dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech: Bez připomínek.

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákona): Bez připomínek.

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon: Zájmy chráněné tímto zákonem nebudou dotčeny.

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách: Bez připomínek.

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí

U ostatních dotčených orgánů pak ve smyslu ust. § 67 odst. 4 stavebního zákona platí, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Na základě výsledků veřejného projednání a výsledků projednání připomínek opatřených stanovisky dotčených orgánů pak pořizovatel společně s určeným zastupitelem zpracoval pokyny k úpravě dokumentace regulačního plánu pro vydání v zastupitelstvu obce a posledním krokem bylo předložení takto upravené dokumentace zastupitelstvu obce k vydání.

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezené v souladu s Územním plánem Třebíz, který nabyl účinnosti 3. 3. 2020, a je zakresleno v grafické příloze č. 1 Územního plánu Třebíz – Výkres základního členění území jako plocha RP2. Řešené území je vymezeno v katastrálním území Třebíz podle hranic katastru nemovitostí. Dotčeny jsou pozemky p. č. 590/2, 590/6, 950/1, 950/2, 954, st. 104/1. Lokalita je vymezena z větší části mimo stávající zastavěné území obce Třebíz na jejím východním okraji. V současné době je území využíváno jako orná půda.

2.2 ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY

Obec Třebíz se nachází ve středočeském kraji v ORP Slaný. Nejbližším městem s potřebnou občanskou vybaveností je právě Slaný. Třebíz leží na významné silnici I. třídy I/7 z Prahy do Loun/Chomutova. Silnicemi III. třídy je Třebíz spojena s okolními obcemi Kvíllice, Plchov a Hořešovice. V obci není zavedena železniční doprava, nejbližší železniční stanice se nachází v Klobukách. Autobusová doprava je v obci zavedena.

Řešené území leží na východním okraji obce. Vymezeno je silnicí III. třídy III/23719 na východní hranici, stabilizovanou zástavbou rodinných domů s hospodářským zázemím na severní hranici a místní komunikací a zemědělským areálem na hranici západní. Jižní hranice řešeného území navazuje na nezastavěné území využívané jako orná půda.

Návaznost na historické centrum Třebíže je zajištěno vymezením uličních prostranství v rámci návrhu, průchod je možný pěším propojením mezi stávajícími bytovými domy. Třebízí prochází naučná turistická stezka Okolím Třebíže začínající na návsi a pokračující do nedaleké obce Kvíllice. Cyklistická trasa č. 202 vedená mezi městy Louny, Slaný a Kralupy nad Vltavou je vedena souběžně se silnicí III. třídy III/23719.



2.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

2.3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S PÚR ČR

Regulační plán nenavrhuje regulativy či další prvky, které by byly v rozporu s prioritami a prvky stanovenými v PÚR ČR (ve znění po vydání 7. aktualizace platném od 1. 3. 2024). Vyhodnocení souladu s PÚR ČR je součástí

odůvodnění územního plánu Třebíz, který jakožto nadřazená územně plánovací dokumentace je závazný pro tento regulační plán. Pro obec Třebíz a plochu RP2 byl kladen důraz především na zajištění souladu s (14) a (16) republikových priorit stanovených PÚR ČR:

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

Cílem pořízení tohoto regulačního plánu je stanovit základní plošnou a prostorovou regulaci v ploše RP2 pro zajištění vhodných návazností a ochrany stávající urbanistické struktury a charakteru území. A to především z důvodu přímé návaznosti na historické centrum obce Třebíz, jenž je vesnickou památkovou rezervací. Vesnická památková rezervace Třebíz byla vyhlášena nařízením vlády č. 127/1995 Sb. a předmětem ochrany je historické jádro sídla.

Regulace nové zástavby (kapitola 4 regulačního plánu) je zpřísněna především na pozemcích v současně zastavěném území v těsné blízkosti historického jádra obce (plocha přestavby P1). Regulací jsou na těchto pozemcích stanoveny půdorysné tvary staveb, typ zastřešení, umístění na pozemku a další regulační prvky napomáhající vhodnému začlenění nové zástavby do stávající struktury.

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

Dle čl. (75b) PÚR ČR je řešené území součástí SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Z kritérií a podmínek pro rozhodování změn v území nevyplývají pro zpracování regulačního plánu s ohledem na charakter řešeného území žádné další specifické požadavky, než ty které již jsou součástí navrhovaného řešení, a které nemají potenciál negativním způsobem zasahovat do přirozeného vodního režim v území; naopak díky charakteru řešeného území a nastaveným koeficientům zastavění lze tyto vnímat jako významnou podporu retence území.

2.3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ZÚR

Zastupitelstvo Středočeského kraje vydalo usnesením č. 040-27/2023/ZK ze dne 18. 9. 2023 11. aktualizaci ZÚR Středočeského kraje s datem nabytí účinnosti 4. 1. 2024. Regulační plán je v souladu s požadavky vyplývajícími ze ZÚR Středočeského kraje. Regulační plán nenavrhuje regulativy či další prvky, které by byly v rozporu s prioritami a prvky stanovenými ZÚR SK. Vyhodnocení souladu s ZÚR SK je součástí odůvodnění územního plánu Třebíz, který jakožto nadřazená územně plánovací dokumentace je závazný pro tento regulační plán. Pro obec Třebíz a plochu RP2 byl kladen především důraz na zajištění souladu s následujícími odstavci priorit územního plánování kraje:

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

c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.

Viz. vyhodnocení souladu s (14) republikových priorit stanovených PÚR ČR v kapitole 2.3.1 odůvodnění tohoto regulačního plánu.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;

Kvalitu urbanistického a architektonického řešení zajišťují podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb v kapitolách 3 a 4 regulačního plánu. Regulativy se zaměřují stanovení základních parametrů jak stavebních pozemků, tak i veřejných prostranství, čímž by měla být zajištěna kvalita výstavby i veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou vymezena v dostatečném rozsahu a výrazným podílem zeleně. Vzrostlá zeleň může být i součástí uličních profilů. Schematický výkres veřejných prostranství je součástí grafické části odůvodnění regulačního plánu.

2.3.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚP

2.3.3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁKLADNÍ KONCEPCÍ ROZVOJE OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Priority stanovené v kapitole 2.1 *Koncepce rozvoje území obce* ÚP Třebíz jsou regulačním plánem respektovány. Jedná se především o následující body:

a) upřednostňovat přirozenou intenzifikaci zastavěného území

Intenzita zástavby je vyšší v ploše přestavby P1, která je součástí stávajícího zastavěného území. Výměra pozemků v ploše P1 se pohybuje v rozmezí 1 000 – 1 200 m² a současně jsou pro tyto pozemky stanoveny podrobnější regulativy pro umístění a prostorové řešení staveb na pozemku. V plochách, které nejsou součástí zastavěného území (zastavitelná plocha Z1) je výměra pozemků větší než 1 200 m².

b) v zastavitelných plochách respektovat charakteristické uspořádání zástavby v území

Respektování charakteristického uspořádání zástavby v území je zajištěno stanovením podmínek pro umístění a prostorové řešení staveb. Jedná se především o vymezení hranic pozemků, zastavitelné části pozemku, stavebních čar a podmínky pro umístování doplňkových staveb.

d) podporovat přiměřený rozvoj trvalého bydlení

Podpora rozvoje trvalého bydlení je zajištěna vymezením ploch stavebních pozemků, pro které je stanoveno jako hlavní využití bydlení v rodinných domech. Podpora trvalého bydlení je zajištěna i vymezením dostatečných ploch veřejných prostranství, které zvyšují obytnou kvalitu prostředí.

Historické jádro obce Třebíz je vesnickou památkovou rezervací. Území řešené tímto regulačním plánem není součástí vesnické památkové rezervace, ale vzhledem k přímé návaznosti je třeba ji při řešení zohlednit. Priority stanovené v kapitole 2.2 *Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území* ÚP Třebíz jsou regulačním plánem respektovány. Jedná se především o následující body:

a) respektovat urbanistickou strukturu a charakter obce

Respektování urbanistické struktury je zajištěno stanovením podmínek pro umístění a prostorové řešení staveb a rozdělením stavebních pozemků na pozemky s indexy A, resp. B podle jejich vztahu ke stávající zástavbě. Pozemky s indexem A jsou blíže k památkové rezervaci a vytvářejí ucelený stavební blok se stávající zástavbou.

2.3.3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S URBANISTICKOU KONCEPCÍ

Priority stanovené v kapitole 3.1 *Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání sídelní struktury* ÚP Třebíz jsou regulačním plánem respektovány. Jedná se především o body:

a) zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a respektovat kompoziční vztahy

Zachování stávajícího charakteru, struktury a kompozičních vztahů je zajištěno stanovením podmínek pro umístění a prostorové řešení staveb a rozdělením stavebních pozemků na pozemky s indexy A, resp. B podle jejich vztahu ke stávající zástavbě. Jedná se především o stanovení stavebních čar, zastavitelných částí pozemku, případně regulativy stanovené pro pozemky s indexem A – orientace vůči uličnímu veřejnému prostranství nebo sklon střech.

b) zachovat fyzickou propustnost urbanizovaného území

Zachování fyzické propustnosti území je zajištěno vymezením veřejných prostranství a uličních veřejných prostranství. Návaznosti na stávající uliční systém je zobrazen v grafické příloze odůvodnění č. 2 –

Výkres širších vztahů. Pro možné budoucí zlepšení prostupnosti území je vymezena i nezastavitelná část pozemku, která zamezí výstavbě v plochách, jimiž by bylo v budoucnu žádoucí vést pěší propojení.

f) při umístování staveb dbát na to, aby bylo zajištěno hospodárné využití zastavěného území a zastavitelných ploch

Regulační plán stanovuje hranice pozemků včetně jejich dopravní obsluhy a vymezuje veřejná prostranství, čímž zajišťuje hospodárné využití území. Podmínky pro umístování staveb na pozemku dále zajišťují i efektivní využití jednotlivých pozemků.

Priority stanovené v kapitole 3.2 *Podmínky a požadavky na plošné uspořádání* ÚP Třebíz jsou regulačním plánem respektovány. Jedná se především o body stanovené pro *Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)*:

- *podporovat integraci bydlení, občanského vybavení, rekreace a výroby bez negativních vlivů na okolí, resp. zachovat jejich polyfunkční charakter*

- *vymezovat odpovídající plochy veřejných prostranství*

Zajištění integrace bydlení, občanského vybavení, rekreace a dalších nekolidujících funkcí je zajištěno stanovením podmínek pro vymezení a využití pozemků. Pro plochy vymezené regulačním plánem jsou stanovena hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití. Veřejná prostranství vymezená regulačním plánem jsou vymezena v souladu s požadavkem §7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na minimální výměru veřejných prostranství.

Zásady stanovené v kapitole 3.3 *Charakter a struktura území* ÚP Třebíz jsou regulačním plánem respektovány. Jedná se především o body:

b) respektovat drobné měřítko zástavby

Zachování drobného měřítka zástavby je zajištěno podmínkami pro umístění a prostorové řešení staveb, především vymezením zastavitelných ploch pozemků, a stanovením hlavního využití stavebních pozemků jako bydlení v rodinných domech v kombinaci s regulativy stanovenými ÚP Třebíz (max. výška zástavby, intenzita využití pozemku)

Zásady stanovené v kapitole 3.4 *Vymezení systému sídelní zeleně* ÚP Třebíz jsou regulačním plánem respektovány. Jedná se o body:

a) umísťovat pouze stavby a zařízení slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně, zejména stavby a zařízení technické infrastruktury

Umísťování staveb slučitelných s účelem veřejných ploch zeleně je zajištěno vymezením ploch *PV – veřejná prostranství* a ploch *ZO – zeleň ochranná*, pro které jsou regulačním plánem stanoveny podmínky na hlavní a přípustné využití. V plochách *PV* i *ZO* je umožněno realizovat veřejnou zeleň, zeleň ochrannou a izolační i stavby potřebné dopravní a technické infrastruktury.

b) plochy zeleně budou vymezovány v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v zastavitelných plochách smíšených obytných v podobě zeleně veřejně přístupné jako nedílné součásti veřejných prostranství.

Plocha RP2 (řešené území) je Územním plánem Třebíz vymezena jako plocha smíšená obytná – venkovská (SV) a regulační plán tuto plochu podrobněji člení na plochy stavebních pozemků, veřejných prostranství a zeleně ochranné. Pro plochy veřejných prostranství i zeleně ochranné jsou stanoveny požadavky na využití umožňující vytvoření míst veřejně přístupné zeleně.

2.3.3.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S KONCEPCÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro umístování staveb občanské vybavenosti. Stavby občanské vybavenosti – a to jak veřejné tak komerční – mohou být součástí ploch stavebních pozemků. Jedná se o přípustné využití a případné stavby občanského vybavení v řešeném území by měly sloužit pro potřeby obyvatel obce.

Zásady stanovené v kapitole 4.2 *Veřejná prostranství* ÚP Třebíz jsou regulačním plánem respektovány. Jedná se především o body:

a) na veřejných prostranstvích umožnit realizaci staveb a zařízení slučitelných s účelem veřejných prostranství, zejména staveb a zařízení zvyšujících jejich využitelnost a staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury

Umísťování staveb slučitelných s účelem veřejných prostranství je zajištěno vymezením ploch PV – veřejná prostranství, pro které jsou regulačním plánem stanoveny podmínky na hlavní a přípustné využití. Realizace staveb dopravní a technické infrastruktury je v plochách PV umožněna.

c) v zastavitelných plochách vymezovat odpovídající rozsah veřejných prostranství

Veřejná prostranství vymezená regulačním plánem jsou vymezena v souladu s požadavkem §7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na minimální výměru veřejných prostranství. Celkem je v řešeném území vymezeno 2 998 m² veřejných prostranství mimo komunikace.

d) při navrhování veřejných prostranství zdůraznit jejich sociální aspekt

Regulační plán vymezuje plochu veřejného prostranství PV-02 v centru lokality. Zohlednění sociálního aspektu je zajištěno stanovením podmínek pro tuto plochu. Jedná o požadavek na vytvoření pobytových ploch s umístěním potřebného související mobiliáře tj. laviček, odpadkových košů apod.

Zásady stanovené v kapitole 4.3 Dopravní infrastruktura ÚP Třebíz jsou respektovány. ÚP stanovuje zásady pro jednotlivé typy dopravy v řešeném území. Pro silniční dopravu se jedná především o tyto body:

b) respektovat stabilizovaný silniční systém včetně ochranných pásem

Stávající systém dopravní infrastruktury není návrhem regulačního plánu měněn či jinak negativně ovlivněn. Napojení řešeného území na stávající systém dopravní infrastruktury je navrženo ve dvou bodech – na silnici III/23719 a v zastavěném území na místní komunikaci na pozemku p. č. 800/1. Respektování ochranného pásma je zajištěno stanovením stavební čáry podél silnice III/23719. Stavební čára je navržena souběžně s ochranným pásmem silnice.

d) v zastavitelných plochách v rámci navazujících řízení prověřit potřebu vymezení parkovacích a odstavných ploch a případně vybudovat místní komunikace napojené na stávající silniční systém

V řešeném území jsou navržena odstavná i parkovací stání. Odstavná stání budou umístována na vlastních pozemcích pro výstavbu. Podmínky pro umístění parkovacích stání ve veřejném prostoru jsou stanoveny v kapitole 3 výrokové části tohoto regulačního plánu – jedná se především o stanovení minimální průjezdné šířky komunikace a dále grafické zobrazení úseků, v nichž lze parkovací stání umísťovat viz. grafická příloha č. 1 – Hlavní výkres. Napojení na stávající systém dopravní infrastruktury je popsáno v předchozím bodě.

g) umožnit realizaci výstavby chodníků

Komunikace v řešeném území jsou navrženy jako obytné zóny, tzn. komunikace s kombinovaným provozem motorové a pěší dopravy. Regulační plán doporučuje výstavbu chodníku v plochách přímo navazujících na řešené území.

Pro dopravu cyklistickou a pěší se jedná především o body:

e) udržet, případně zvyšovat fyzickou prostupnost území

Prostupnost území je zajištěna vymezením ploch veřejných prostranství a uličních veřejných prostranství. Pro budoucí rozvoj komunikační sítě s logickými návaznostmi na navrženou strukturu je na jižní hranici ponechán vstup do volné krajiny umožňující v budoucnu potenciální navázání dalšími rozvojovými plochami. Dále je na některých pozemcích vymezena nezastavitelná část pozemku, která znemožňuje výstavbu staveb včetně doplňkových. Tyto plochy jsou umístěny v místech žádoucích pěších propojení, které je však z důvodu stávající zástavby v současné době nemožné realizovat.

Pro dopravu v klidu se jedná především o body:

b) parkování a odstavování vozidel v plochách smíšených obytných - venkovských (SV) řešit přednostně na vlastních pozemcích

Parkování je umožněno i ve veřejných prostranstvích a to v úsecích vymezených v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres. Odstavování vozidel je umožněno pouze na vlastních pozemcích pro výstavbu.

Zásady stanovené v kapitole 4.4 *Technická infrastruktura* ÚP Třebíz pro jednotlivé typy technické infrastruktury jsou regulačním plánem respektovány. Obecně platí, že by pro všechny typy technické infrastruktury měla být zachována stávající koncepce zásobování a nové trasy vedeny v plochách veřejných prostranství a komunikací. Regulační plán koncepci zásobování nemění ani v jednom případě a pro všechny nové trasy sítí technické infrastruktury stanovuje podmínku, že tyto sítě budou vedeny ve veřejných prostranstvích. Pro zajištění efektivního využití území je třeba přeložit některé trasy sítí technické infrastruktury. Jedná se o část vodovodu, sdělovací vedení u silnice III/23719 a trasy vysokého i nízkého napětí. Všechny tyto úseky jsou zakresleny v grafické příloze č. 1 odůvodnění regulačního plánu – Koordinační výkres.

2.3.3.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S KONCEPCÍ USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Regulační plán řeší pouze plochu RP2 určenou k rozvoji zástavby. Zásahy do volné krajiny nejsou předmětem tohoto regulačního plánu. V řešeném území se nenachází prvky územního systému ekologické stability ani významné krajinné prvky vyžadující specifickou ochranu.

2.3.3.5 VYHODNOCENÍ SOULADU S PODMÍNKAMI NA VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území je Územním plánem Třebíz celé vymezeno jako plocha s rozdílným způsobem využití SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Regulační plán podrobněji člení řešené území (plochu SV) na následující plochy:

- Stavební pozemky (A, B)
- Veřejná prostranství (PV)
- Uliční veřejná prostranství
- Zeleň ochranná (ZO)

pro které stanovuje podmínky na jejich využití a prostorové uspořádání v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem. Územní plán nestanovuje hlavní využití ploch SV, stanovuje pouze přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. Výše zmíněné členění je v souladu s přípustným využitím ploch SV stanovenými územním plánem. Podmíněně přípustná využití dle ÚP jsou taktéž zohledněna a v plochách Stavebních pozemků (A, B)

2.3.3.6 VYHODNOCENÍ SOULADU S VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝMI STAVBAMI, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝMI OPATŘENÍMI A ASANACEMI VYMEZENÝMI ÚZEMNÍM PLÁNEM

V řešeném území se nenachází žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření nebo asanace vymezená územním plánem.

3 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Zadání regulačního plánu je součástí Územního plánu Třebíz kapitoly „11 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 PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ“

3.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Vymezení řešeného území je v souladu se zadáním (viz. kapitola 2.1 Vymezení řešeného území).

3.2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

3.2.1 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zadáním regulačního plánu jsou stanoveny následující požadavky na vymezení pozemků dopravní infrastruktury:

- zajistit dopravní napojení stávajících objektů pro bydlení a dosud nevyužitých zastavitelných ploch a proluk – navázat na stávající komunikace

Uliční veřejná prostranství jsou vymezena tak, aby byla zajištěna dopravní obsluha všech stavebních pozemků. Pozemky umístěné podél silnice III/27319 budou napojeny na tuto silnici. Ostatní pozemky uvnitř řešeného území budou napojeny na nově navržené komunikace. Návaznost na stávající komunikace je zajištěna ve dvou bodech – napojením na silnici III/27319 a na komunikace na pozemku p. č. 800/1.

- neumožňovat vznik slepých ulic, pozemky vzájemně propojovat a napojit na stávající síť komunikací

Navržené řešení se snaží v maximální možné míře navrhnout vzájemně propojený systém komunikací. Krátký zaslepený úsek zajišťující dopravní obsluhu stavebních pozemků B-06, B-07 a B-08 je navržen především z důvodu vymezení řešeného území, kdy by část řešeného území na pozemku p. č. 950/1 bylo jen velmi složitě možné obsluhovat pomocí nezaslepených komunikací. Takové řešení by bylo méně efektivní z hlediska využití území, jelikož by vedlo k jednostranně obestavěným komunikacím. Regulační plán předpokládá výhledové zokruhování tohoto úseku s budoucím rozvojem zástavby v obci. Z pohledu budoucího rozvoje je naopak žádoucí tento úsek vymežit.

- zajistit dostatečné množství parkovacích stání v souladu s platnými právními předpisy

Regulační plán nestanovuje konkrétní využití pozemků ani neumísťuje konkrétní stavby. Přesný počet parkovacích stání bude navržen v následujících etapách projektové přípravy. Pro zajištění dostatečných ploch umožňujících umístění parkovacích stání jsou vymezeny úseky uličních veřejných prostranství, v nichž lze parkovací stání umísťovat. Stejně tak stanovení podmínek na využití pozemků umožňuje umísťování parkovacích stání ve veřejných prostranstvích.

3.2.2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VČETNĚ POZEMKŮ VEŘEJNÉ ZELENĚ)

Zadáním regulačního plánu jsou stanoveny následující požadavky na vymezení pozemků veřejných prostranství (včetně pozemků veřejné zeleně):

- vymežit pozemky veřejných prostranství v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., zajistit dostatečné parametry dopravní obsluhy i pro stávající objekty

V řešeném území není umožněno umísťovat bytové domy. Komunikace jsou navrženy jako obousměrné. V souladu s §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je proto minimální šířka veřejného prostranství pro umístění komunikace stanovena na 8 metrů.

- zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty, navázat na stávající cesty a umožnit pěší a cyklistické propojení

Prostupnost území je zajištěna vymezením ploch veřejných prostranství a uličních veřejných prostranství. Pro budoucí rozvoj komunikační sítě s logickými návaznostmi na navrženou strukturu je na jižní hranici ponechán prostup do volné krajiny umožňující v budoucnu potenciální navázání dalšími rozvojovými

plochami. Dále je na některých pozemcích vymezena nezastavitelná část pozemku, která znemožňuje výstavbu staveb včetně doplňkových. Tyto plochy jsou umístěny v místech žádoucích pěších propojení, které je však z důvodu stávající zástavby v současné době nemožné realizovat.

- vymežit dostatečné pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně v návaznosti na § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Veřejná prostranství vymezená regulačním plánem jsou vymezena v souladu s požadavkem §7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na minimální výměru veřejných prostranství. Celkem je v řešeném území vymezeno 2 998 m² veřejných prostranství mimo komunikace.

3.2.3 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO BYDLENÍ

Zadáním regulačního plánu jsou stanoveny následující požadavky na vymezení pozemků pro bydlení:

- vymežit pozemky pro individuální obytnou zástavbu (rodinné domy) v návaznosti na systém veřejných prostranství

Regulační plán vymezuje stavební pozemky, pro něž jako hlavní využití stanovuje bydlení v rodinných domech. Pro potřeby lokality je vymezeno veřejné prostranství v těžišti řešeného území, které bude sloužit obyvatelům okolních domů.

- navrhnout novou parcelaci pozemků určených pro obytnou zástavbu (zastavitelné plochy a stabilizované, dosud nevyužití plochy bydlení – proluky)

Navržená parcelace je zakreslena v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres. Parcelace je navržena v souladu s požadavky na minimální výměru pozemku stanovenou územním plánem.

3.2.4 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Zadáním regulačního plánu jsou stanoveny následující požadavky na vymezení pozemků občanského vybavení:

- prověřit možnost a navrhnout umístění sportovního zařízení v návrhové ploše Z2

Návrhová plocha Z2 není součástí řešeného území.

3.3 POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Zadáním regulačního plánu jsou stanoveny následující požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

- vymežit uliční čáry

Navržené uliční čáry jsou zakresleny v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres.

- vymežit hranice mezi pozemky

Hranice stavebních pozemků jsou zobrazeny ve všech výkresech. V grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres jsou zobrazeny dále i hranice veřejných prostranství a ploch zeleně ochranné.

- vymežit stavební čáry vnější (závazně pro hlavní i ostatní budovy)

Regulační plán vymezuje stavební čáru závaznou směrem k obslužné komunikaci, a to z důvodu zachování jednotného odstupu a tím i jednotného charakteru uličních prostranství. Pro stavební pozemky s indexem A je stavební čára závazná umístěna souběžně s uliční čarou z důvodu návaznosti na stávající zástavbu a charakter stavebního bloku. Stavební čára nepřekročitelná je vymezována vůči zadním a bočním částem pozemku především z důvodu zajištění vzájemného odstupu staveb na jednotlivých pozemcích a omezení zastavování zadních částí pozemků. Pro stavební pozemky s indexem A platí, že je stavební čára nepřekročitelná vymezena pouze ve vztahu k zadní části pozemku, a to opět z důvodů návazností na stávající zástavbu.

Vzhledem k charakteru zástavby jsou stavební čáry závazné pouze pro stavby hlavní. Stavby doplňkové jsou v celém sídle umísťovány na různých částech pozemku, a proto regulační plán neomezuje jejich polohu na pozemku.

Zakreslení stavebních čar je zakresleno v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres.

- *definovat pro jednotlivé ulice uspořádání uličního profilu (přesné umístění komunikace, zeleň, parkovací stání, napojovací body technické infrastruktury, vjezdy apod.)*

V kapitole 3 výrokové části regulačního plánu jsou stanoveny hlavní požadavky na uspořádání uličního profilu – min. šířka komunikace, charakter komunikace, minimální průjezdná šířka. Dále jsou v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres vymezeny úseky, v nichž lze umísťovat parkovací stání a vjezdy na jednotlivé pozemky. Úseky umožňují záměrně určitou míru variability v závislosti na konkrétním záměru na stavebním pozemku. Součástí odůvodnění regulačního plánu je i schematický výkres veřejného prostranství.

- *prověřit možnost podrobnější regulace území a případně navrhnout další regulační prvky*
podrobnější regulační prvky na výstavbu v řešeném území i využití ploch jsou stanoveny v kapitolách 2, 3 a 4 výrokové části regulačního plánu.

- *stanovit hmotové uspořádání a optimální měřítko staveb ve vztahu ke stávající zástavbě*
Vhodné uspořádání a měřítko staveb je zajištěno kombinací regulačních prvků stanovených územním plánem (výška zástavby, intenzita využití pozemku, respektování struktury) a regulačním plánem (stavební čáry, sklony střech, orientace hřebene, půdorysný tvar staveb).

3.4 POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Pro plochu RP2 nejsou zadáním regulačního plánu stanoveny žádné požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.

3.5 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

3.5.1 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zadáním regulačního plánu jsou stanoveny následující požadavky na řešení technické infrastruktury:

- *prověřit a případně doplnit stávající systém zásobování pitnou vodou*

Pro zajištění napojení všech pozemků na systém zásobování pitnou vodou bude třeba umístit nové trasy vodovodů. Část pozemků u silnice III/23719 lze napojit na stávající řad. Pro zajištění efektivního využití území je třeba přeložit úsek stávajícího vodovodního vedení vedeného na pozemcích p. č. 954 a 590/6. Orientační (nezávazné) trasy nově navržených řadů jsou zakresleny v grafických přílohách č. 1 – Koordinační výkres a č. 4 – Výkres technické infrastruktury odůvodnění regulačního plánu.

- *prověřit a případně doplnit stávající systém odvádění odpadních vod*

Pro zajištění napojení všech pozemků na systém odvádění odpadních vod bude třeba umístit nové trasy kanalizace. Všechny pozemky budou napojeny na nově navržené řady. Orientační (nezávazné) trasy nově navržených řadů jsou zakresleny v grafických přílohách č. 1 – Koordinační výkres a č. 4 – Výkres technické infrastruktury odůvodnění regulačního plánu.

- *prověřit a případně doplnit stávající systém zásobování elektrickou energií*

Pro zajištění napojení všech pozemků na systém zásobování elektrickou energií bude třeba umístit nové trasy rozvodů elektrické energie. Pro zajištění efektivního využití území je třeba přeložit stávající úsek vedení VN na pozemcích p. č. 954, 960/2 a 590/2, které je vedeno částečně nad zemí a částečně pod zemí, a trasu NN vedenou pod zemí ve stejné trase. Obě trasy elektrického vedení směřují k trafostanici umístěné na západní hranici řešeného území.

Orientační (nezávazné) trasy nově navržených tras jsou zakresleny v grafických přílohách č. 1 – Koordinační výkres a č. 4 – Výkres technické infrastruktury odůvodnění regulačního plánu.

- *prověřit a případně doplnit stávající systém zásobování teplem a plynem*

Pro zajištění napojení všech pozemků na systém zásobování teplem a plynem bude třeba umístit nové trasy plynovodů. Orientační (nezávazné) trasy nově navržených řadů jsou zakresleny v grafických přílohách č. 1 – Koordinační výkres a č. 4 – Výkres technické infrastruktury odůvodnění regulačního plánu.

- *prověřit a případně doplnit stávající síť telekomunikací a radiokomunikací*

Pro zajištění napojení všech pozemků na systém komunikačních a radiokomunikačních sítí bude třeba vymezit nové sítě telekomunikací a radiokomunikací. Pro zajištění efektivního využití území je třeba přeložit stávající úsek podél silnice III/23719 na pozemcích p. č. 954 a 960/2 a také úsek na pozemku p. č. 590/2 částečně zasahující na nově vymezený stavební pozemek A-01.

- maximální možné míře zahrnout stávající systémy veřejné technické infrastruktury do pozemků dopravní infrastruktury a veřejných prostranství

V kapitole 3 výrokové části regulačního plánu je stanovena podmínka na umístování nově navrženým tras a řadů sítí technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích. V kapitole 2 výrokové části regulačního plánu je pro plochy PV – veřejná prostranství, uliční veřejná prostranství i ZO – zeleň ochranná v rámci přípustného využití umožněno umístování sítí technické infrastruktury. Orientační (nezávazné) trasy nově navržených tras jsou zakresleny v grafických přílohách č. 1 – Koordinační výkres a č. 4 – Výkres technické infrastruktury odůvodnění regulačního plánu.

3.5.2 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Zadáním regulačního plánu nejsou stanoveny žádné požadavky na řešení občanského vybavení.

3.5.3 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

viz kapitola odůvodnění regulačního plánu 3.2.2 *požadavky na vymezení pozemků veřejných prostranství (včetně pozemků veřejné zeleně)*

3.6 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Zadáním regulačního plánu nejsou stanoveny žádné požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb

3.7 POŽADAVKY NA ASANACE

Zadáním regulačního plánu nejsou stanoveny žádné požadavky na asanace

3.8 DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Zadáním regulačního plánu nejsou stanoveny žádné další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů.

3.9 POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

Zadáním regulačního plánu nejsou stanoveny žádné požadavky na posuzování vlivů na životní prostředí.

3.10 POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Zadáním regulačního plánu nejsou stanoveny žádné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.

3.11 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Požadavky na obsah a uspořádání regulačního plánu včetně jeho odůvodnění jsou respektovány. V souladu s přílohou č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. je nad rámec zadání součástí výrokové části i Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Stejně tak pro část odůvodnění je nad rámec zadání zpracován Výkres technické infrastruktury a Výkres veřejného prostranství. Výčet počtu stran a grafických příloh je uveden v poslední kapitole výrokové části, resp. v odůvodnění regulačního plánu.

4 ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

4.1 POPIS URBANISTICKÉ KONCEPCE

Regulační plán RP2 Třebíz řeší území vymezené územním plánem jako plocha RP2. Cílem je vytvoření zástavby vhodně začleněné do stávající struktury a zajištění ochrany hodnot v území, především v podobě stanovení podrobnějších regulativů pro výstavbu v území.

Dopravní obsluha území bude částečně zajištěna ze stávající silnice III. třídy III/23719 a částečně pomocí nově navržených obslužných komunikací uvnitř řešeného území. Nová komunikace bude procházet lokalitou ve směru západ – východ a napojena bude na silnici III/23719 a na silnici na pozemku p. č. 800/1

Veřejná prostranství jsou vymezena dvě v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. stanovující minimální výměru veřejných prostranství mimo komunikace v ploše RP2 na 1 557 m². PV-01 je umístěno v místě napojení nové komunikace na silnici na pozemku p. č. 800/1 a mělo by zajistit funkčnost a provozuschopnost lokality. V ploše je umístěna stávající trafostanice a prostor pro nádoby na tříděný i komunální odpad. Dále jsou zde umístěna potřebná parkovací stání, aby byl minimalizován vjezd a parkování automobilů do obytných částí plochy RP2. Plochu veřejného prostranství PV-01 nelze vymezit jako stavební pozemek, jelikož výměra této plochy (900 m²) nespĺňuje požadavek na minimální výměru stavebního pozemku stanovenou Územním plánem Třebíz (1 000 m²). Veřejné prostranství PV-02 je umístěno v těžišti lokality a oproti PV-01 bude plnit především funkci rekreační, odpočinkovou, estetickou a celkově zlepšovat kvalitu bydlení v ploše RP2.

Mimo veřejná prostranství je vymezena také plocha ZO-01, jejíž hlavním účelem je oddělení stavebních pozemků a funkce bydlení od zemědělského areálu a jeho nežádoucích vlivů na okolí.

Celkově je v ploše vymezeno 18 stavebních pozemků, které jsou rozděleny do dvou skupin dle jejich návaznosti na stávající zástavbu. Stavební pozemky s indexem A přímo navazují na stávající zástavbu a založené stavební bloky. Proto je u nich potřeba klást větší důraz na respektování charakteru stávající zástavby. Stavby s indexem B nenavazují přímo na tradiční zástavbu a je jim proto ponechána větší volnost při umístování staveb i jejich prostorové regulaci.

Na pozemcích B-01 a B-02 je vymezena nezastavitelná část stavebního pozemku. V této ploše nelze umísťovat žádné stavby a to především proto, aby bylo v budoucnu možné realizovat alespoň pěší propojení vhodně oddělující blok tradiční zástavby od zástavby nově založené.

4.2 VÝVOJ ŘEŠENÍ

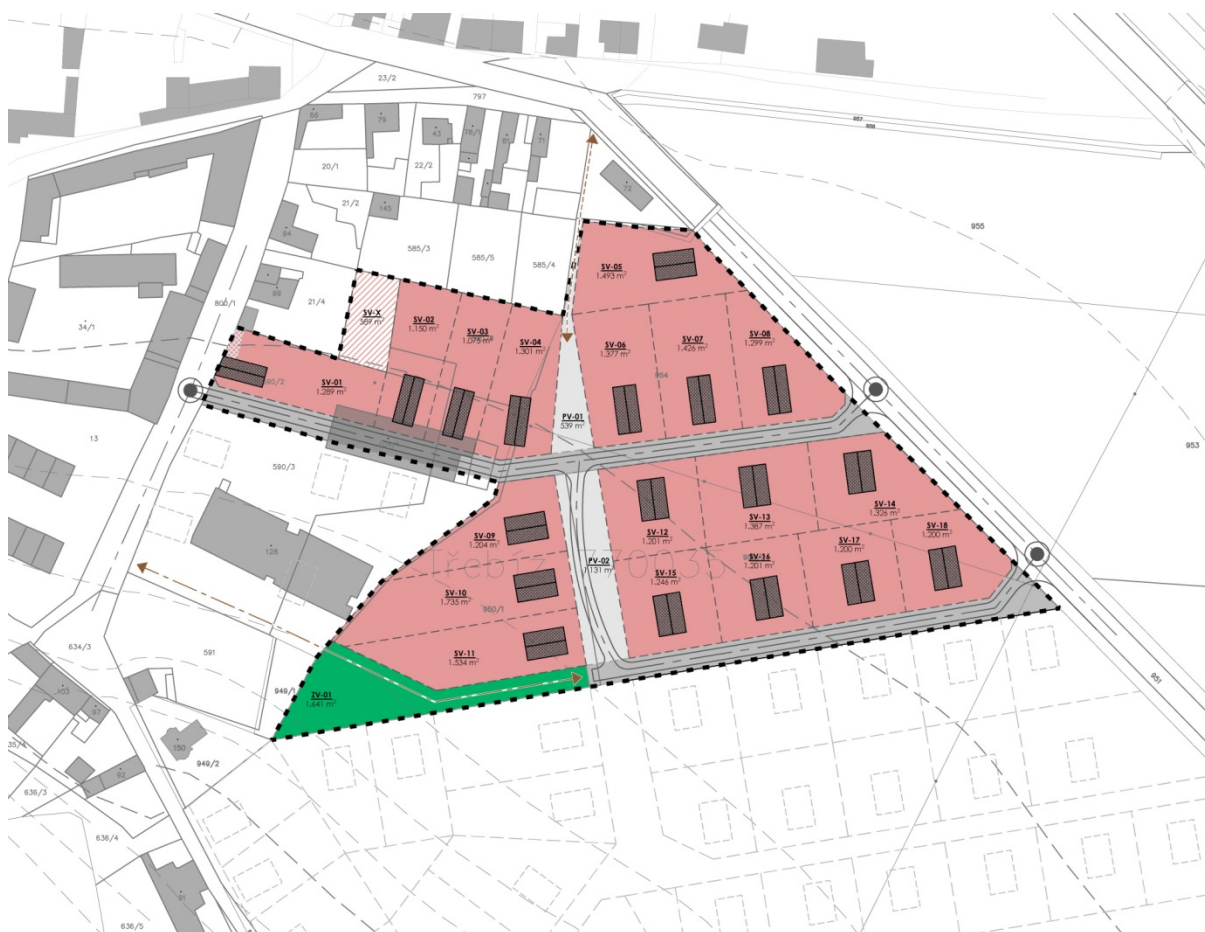
Vytvoření finální koncepce řešení předcházela etapa prověřování možností území pomocí variantních řešení. Na základě prezentace variant řešení byla po dohodě s obcí vybrána výsledná podoba řešení. Prezentované varianty zobrazují vývoj urbanistické koncepce a ukazují případné další přístupy k řešení dané plochy.

4.2.1 VARIANTY A, B

Tyto varianty pracují se shodně umístěnou komunikací jako ve výsledném řešení doplněnou o paralelní komunikaci na jižní hranici řešeného území, která umožňuje vytvoření lépe dotvarovaných stavebních pozemků a napojení všech pozemků z nově navržených komunikací. Z pohledu budoucího případného budoucího rozvoje by bylo možné na tuto komunikaci navázat i další řadu pozemků. V současné době by však toto řešení bylo neefektivní z důvodu jednostranného obestavení komunikace. Varianty se liší ve způsobu orientace a tvaru navržených pozemků na pozemku p. č. 950/1 a způsobu napojení jižní komunikace.



Následně byla zpracována i varianta kombinující obě výše zobrazené varianty.



4.2.2 VARIANTA C

Varianta C pracovala koncepčně i s navazujícími plochami a neomezovala se pouze na řešené území. To umožnilo vznik pravidelné a srozumitelné struktury území s vhodnými a logickými návaznostmi na stávající systém dopravní infrastruktury. Z aktuálního hlediska však nevyužívala efektivně řešené území a nerespektovala složité majetkoprávní vztahy v území.



4.2.3 VARIANTA D

Varianta D vychází z finální urbanistické koncepce území. Snažila se však klást důraz na pravidelnější tvarování pozemků i veřejných prostranství. Napojení na silnici III. třídy III/23719 je v této variantě limitováno pouze na jeden pozemek v severní části území.



4.2.4 OVĚŘENÍ UMÍSTĚNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V úvodních fázích projektu byla hledána vhodná urbanistická koncepce a pozice komunikace a to i vzhledem k iniciativě vlastníků pozemků 590/2 a st. 104/1. Prověřovaná varianta (viz. níže) volila umístění komunikace na severní hranici pozemku p. č. 590/2. Výsledná pozice komunikace byla navržena jižní hranici tohoto pozemku v místě stávající stavby, která v důsledku tohoto návrhu bude muset být odstraněna. Důvodem pro toto umístění komunikace je především:

- Urbanistická koncepce – umístění komunikace v severní pozici vede k umístění dvou pozemků při severní hranici řešeného území s naprosto nevhodnými proporcemi, které neodpovídají současnému charakteru zástavby (pozemky s výrazně převažující hloubkou pozemku oproti šířce). Požadavek na zachování stávajícího charakteru sídla se objevuje mimo jiné v několika kapitolách Územního plánu Třebíz ((3)b, (6)a, (11)a) a vychází i z priorit PÚR a ZÚR.
- Efektivita využití území – umístění komunikace v severní pozici je méně efektivní z hlediska využití území. Umístění stavebních pozemků na jižní straně komunikace v přímé návaznosti na zemědělské plochy je nevhodné, jelikož se jedná o vzájemně kolidující funkce a stavební pozemky by svými proporcemi opět neodpovídaly stávající urbanistické struktuře. Naopak komunikace v jižní poloze sama o sobě vytváří bariéru mezi plochami zemědělskými a obytnými a umožňuje umístění stavebních pozemků s vhodnými proporcemi.
- Dle katastru nemovitostí se jedná o zemědělskou stavbu, což je v rozporu s hlavním, přípustným i podmíněně přípustným využitím ploch smíšených obytných – venkovských (SV)
- Ve výsledném řešení je zohledněna i návaznost předmětného úseku na další části komunikace. Její vedení v jižní části pozemku p. č. 590/2 umožňuje navázání dalších úseků komunikace vedených rovnoměrně na pozemcích dotčených vlastníků, což by při severním umístění nebylo možné.



4.3 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÝCH REGULAČNÍCH PRVKŮ

4.3.1 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Regulační plán podrobněji člení plochu RP2 Územním plánem Třebíz vymezenou jako plocha SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Toto členění stanovuje podmínky na využití ploch v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem pro plochy SV. Regulační plán vymezuje následující plochy, pro něž dále stanovuje podmínky na hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití:

- Stavební pozemky (A, B)
- Veřejná prostranství (PV)
- Uliční veřejná prostranství
- Zeleň ochranná (ZO)

Plochy stavebních pozemků jsou určeny především pro umístění rodinných domů s doplňujícím zázemím. Přípustným využitím jsou dále umožněny stavby občanské vybavenosti, stavby pro rodinnou rekreaci a potřebná dopravní a technická infrastruktura. Veřejná prostranství jsou určena pro vytvoření ucelených ploch veřejných prostranství s podílem veřejné zeleně. Tyto plochy doplňují obytnou funkci a umožňují vytvoření atraktivního prostředí v lokalitě. Uliční veřejná prostranství jsou vymezena tak, aby bylo možno zajistit dopravní obsluhu všech stavebních pozemků, stejně tak jako jejich napojení na systém zásobování vodou, elektrickou energií, plynem a odvádění odpadních vod. Zeleň ochranná je vymezena především z důvodu oddělení zemědělské výroby od pozemků určených především k bydlení. Pro zajištění prostupnosti a funkčnosti území jsou v těchto plochách taktéž umožněno umísťování dopravní a technické infrastruktury.

4.3.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Pro plochy uličních veřejných prostranství, veřejných prostranství a zeleně ochranné jsou regulačním plánem stanoveny následující podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb:

- minimální šířka veřejného prostranství pro umístění komunikace je 8 m

Požadavek na minimální šířku uličního veřejného prostranství je stanoven §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pro veřejné prostranství zpřístupňující pozemky rodinných domů s komunikací s obousměrným provozem je 8 metrů.

- minimální průjezdná šířka komunikace v místě místních zúžení je 3,5 m

Vzhledem k možnosti umístování parkovacích stání v uličních profilech je stanovena minimální průjezdná šířka, aby byla zajištěna přístupnost území pro vozidla integrovaného záchranného systému a vozidla zajišťující svoz odpadu i v místech místních zúžení.

- komunikace v řešeném území budou řešeny jako obousměrné komunikace typu obytná zóna (tzn. s kombinovaným provozem motorové a pěší dopravy)

Obousměrné komunikace zajistí snadnější přístup lokality z obou bodů napojení na systém dopravní infrastruktury. Vzhledem k dostatečným prostorovým možnostem v území není důvod komunikace navrhovat jako jednosměrné. Ulice jsou navrženy jako komunikace typu obytná zóna, jelikož se v území nepředpokládá intenzivní automobilová doprava a obzvláště v obytných částech menších obcí je toto řešení vhodné.

- parkovací stání v uličních profilech lze umísťovat kdekoliv v rozmezí stanoveném v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres a to v pásech doprovozní zeleně a místech místního zúžení v souladu s bodem b

Úseky vymezené pro umístování parkovacích stání jsou vybrány tak, aby výrazně nesnižovaly obytnou kvalitu území, neomezovaly vjezdy na stavební pozemky a soukromí na stavebních pozemcích. Nejvyšší koncentrace parkovacích stání by měla být v ploše PV-01, aby byl omezen vjezd automobilů dovnitř území. Díky tomu bude možné využívat veřejné prostranství PV-02 v centru lokality čistě pro pobytové a rekreační aktivity.

- v ploše PV-01 bude umístěna plocha pro umístění nádob na separovaný i komunální odpad a minimálně 8 parkovacích stání. Doporučeno je realizovat přístřešek pro nádoby na odpad a také prodloužení chodníku vedeného podél stávající komunikace.

Místo na nádoby na separovaný odpad se nemění oproti současnému stavu. Umístěním nádob v ploše PV-01 nevzniká potřeba vjezdu automobilů svážejících separovaný odpad dovnitř řešeného území. Stejně tak vymezení parkovacích stání si klade za cíl omezit vjezd automobilů dovnitř lokality. Veřejné prostranství PV-01 je využíváno především pro nezbytné prvky zajišťující funkčnost lokality (parkovací stání, trafostanice, nádoby na separovaný odpad), díky čemuž lze využívat veřejné prostranství PV-02 v centru lokality čistě pro pobytové a rekreační aktivity. Realizace přístřešků na separovaný odpad je doporučena z důvodu zlepšení kvality veřejného prostoru eliminací esteticky nevhodných a rušících nádob na odpad.

- v ploše PV-02 vytvořit pobytové, veřejné plochy včetně potřebného mobiliáře (lavičky, odpadkové koše apod.). Je možné zde realizovat i vodní plochu umožňující retenci a vsakování dešťových vod z veřejných prostranství a komunikací

Mobiliář je nedílnou součástí kvalitního veřejného prostoru. Případné umístění retenční nádrže je logické vzhledem k morfologii terénu, který se mírně svažuje severovýchodním směrem k silnici III/23719 a tudíž je možné sem odvádět dešťové vody z většiny řešeného území. Vodní plocha může dále zvýšit kvalitu veřejného prostoru.

- součástí plochy PV-02 bude komunikace zajišťující dopravní napojení stavebních pozemků B-09, B-10 a B-11

Umístění komunikace je nezbytné pro zajištění dopravní obsluhy těchto stavebních pozemků.

- minimální šířka plochy ZO-01 je 8 m

Hodnota 8 metrů je zvolena s ohledem na případný budoucí rozvoj navazujícího území a transformaci ploch zemědělské výroby na plochy bydlení. 8 metrů je minimální hodnota šířky veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná komunikace zajišťující dopravní obsluhu rodinných domů.

Dále jsou regulačním plánem stanoveny podmínky pro umístění sítí technické infrastruktury. Všechny sítě budou vedeny ve veřejných prostranstvích, aby byl v případě nutnosti zajištěn jejich snadný přístup. Potřeba přeložení některých je nezbytné pro vytvoření kvalitní urbanistické struktury. Nová ani stávající vedení sítí technické infrastruktury nesmí být umístěna na stavebních pozemcích. Orientační (nezávazné) trasy nově

navržených řadů jsou zakresleny v grafických přílohách č. 1 – Koordinační výkres a č. 4 – Výkres technické infrastruktury odůvodnění regulačního plánu

4.3.3 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Pro plochy stavebních pozemků jsou regulačním plánem stanoveny následující podmínky pro umístění a řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury:

- stavbu hlavní lze umístit jen v zastavitelné části stavebního pozemku – Stavba hlavní je stavba, která určuje účel a využití pozemku

Cílem je zajistit polohu stavby hlavní v přední části pozemku. Takto jsou umístěny stavby na pozemku ve všech okolních stabilizovaných plochách s účelem bydlení. Vhodná je takováto pozice stavby na pozemku i z důvodu eliminace dlouhých příjezdových cest na pozemcích, zajištění dostatečně velkých ploch v zadních částech pozemku s větší mírou soukromí nebo celkové vytváření příjemného uličního profilu.

- na každém pozemku lze umístit pouze jednu stavbu hlavní

Navazující zástavba je zpravidla tvořena hlavní stavbou s obytnou funkcí a následně doplňujícím hospodářským zázemím na pozemku. Stejný princip je uplatněn i nové zástavby v jižní části obce Třebíz. Pro začlenění do stávající struktury je proto vhodné tento princip respektovat.

- ostatní stavby na pozemku nepřekročí svým měřítkem (zastavěnou plochou, výškou, charakterem) měřítko stavby hlavní

Cílem je zajistit, aby stavby na pozemku svým výrazem odpovídali svému významu a zabránit výstavbě doplňkových staveb, které sice budou plnit pouze doplňkovou funkci, ale svým charakterem budou působit jako stavby hlavní. Uplatnění tohoto principu je patrné i v přímo navazující zástavbě a nové zástavbě v jižní části obce Třebíz.

- v nezastavitelných částech stavebního pozemku nelze umísťovat žádné stavby, ani stavby doplňkové

Nezastavitelné části stavebních pozemků jsou vymezeny v místech, kde je žádoucí realizace pěších propojení, které je však v současné době z důvodu stávající zástavby nemožné realizovat. Omezení výstavby v nezastavitelných částech pozemku má tak zajistit, aby případná realizace propojení nebyla dále komplikována a znemožněna nově umístěnými stavbami.

- je stanovena stavební čára závazná dle zákresu v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres – Stavební čára závazná určuje hranici, na níž musí stavba hlavní ležet alespoň jednou hranou zastavěné plochy a to alespoň ve 2/3 délky této hrany.

Potřeba vymezení stavební čáry vychází ze stávající urbanistické struktury v obci Třebíz. Veškeré stavby orientované do ulice jsou zde umísťovány na stavebních čarách (uličních čarách). Pro historickou zástavbu platí, že stavební čára je souběžná s čarou uliční, pro potřeby moderní zástavby je vhodné vymezit stavební čáru ve větším odstupu od hranice veřejného prostranství, jak je patrné z nové zástavby v jižní části obce Třebíz.

Jednotný odstup staveb od hranice veřejného prostranství, případně sjednocená pozice staveb na hraně veřejného prostranství je jedním ze zásadních prvků tvořících charakter sídla a ulic. Vzhledem k požadavku na zachování stávajícího charakteru sídla vyplývajícího ze základní koncepce rozvoje, urbanistické koncepce i podmínek prostorového uspořádání ploch SV územního plánu Třebíz je potřeba jednotný odstup staveb zajistit vymezením stavební čáry. Požadavek na stanovení stavebních čar je taktéž součástí zadání tohoto regulačního plánu.

Stavební čára závazná je vymezena souběžně s uliční čarou pro stavební pozemky s indexem A a ve vzdálenosti 6 metrů od hranice veřejného prostranství pro ostatní pozemky z důvodu zajištění jednotného charakteru uličního prostranství. Vzdálenost 6 metrů umožňuje stavbu doplňkových staveb i v části pozemku mezi uliční a stavební čarou, což je vhodné především pro umístění garáží a zároveň ponechává zadní části pozemků volné pro umístění zahrad a doplňkových staveb. Požadavek na umístění stavby na stavební čáře

alespoň ve 2/3 délky jedné hrany umožňuje určitou flexibilitu konkrétního řešení se zachováním jednotného charakteru uličního profilu.

- je stanovena stavební čára nepřekročitelná dle zákresu v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres – Stavební čára nepřekročitelná udává minimální odstup stavby hlavní od hranice stavebního pozemku.

Stavební čára nepřekročitelná je vymezena vůči hranicím se sousedními stavebními pozemky a vůči zadním částem pozemků. Cílem je zajistit požadované odstupy od hranic pozemků a zachovat zadní části pozemků pro zahrady. Umístění hlavní stavby v přední části pozemku je efektivnější z hlediska využití pozemku (kratší příjezdové cesty na pozemcích, větší soukromí v zadních částech pozemků...) a utváří jednotný charakter uličních prostranství.

- vjezdy na pozemky lze umístit kdekoliv v rozmezí stanoveném v grafické příloze č. 1 – Hlavní výkres

Úseky pro umístění vjezdů na pozemky mají především zamezit umístování vjezdů v blízkosti křižovatek (pozemky B-05 a B-12) a omezit vjezdy z bočních stran pozemků, které by bylo v rozporu s koncepcí stanovenou regulačním plánem (pozemky B-05, B-09, B-12).

- odstavná stání budou umístěna na vlastních stavebních pozemcích

Odstavná stání se umísťují se vlastních pozemcích pro zlepšení kvality uličních veřejných prostranství, ve kterých budou umístována pouze stání parkovací.

- nádoby na komunální odpad vyprodukovaný na jednotlivých stavebních pozemcích budou umístěny na vlastních pozemcích

Umístění nádob na komunální odpad bude řešeno na vlastních pozemcích v rámci konkrétních záměrů, aby bylo výsledné řešení vhodné pro daný konkrétní záměr. Umístění nádob na vlastních pozemcích napomáhá vytvoření vizuálně atraktivnějšího uličního prostoru.

- oplocení realizovat jako transparentní konstrukce; plně zděné konstrukce lze provádět v rozsahu nutném pro umístění technických zařízení a vybavení

Požadavek by měl zabránit realizaci vizuálně plných a netransparentních konstrukcí, které zhoršují vizuální kvalitu veřejného prostoru. Naopak je žádoucí realizace transparentních konstrukcí, jež vytváří vizuální interakci mezi soukromým a veřejným prostorem.

Dále jsou stanoveny podrobnější podmínky pro stavební pozemky s indexem A (A-01, A-02, A-03, A-04). Podmínky pro tyto pozemky jsou přísnější, jelikož přímo navazují na stávající zástavbu, se kterou utváří kompoziční ucelený blok.

- stavby hlavní budou mít sedlovou střechu, hřeben střechy bude orientován kolmo k hranici uličního veřejného prostranství (viz. grafická příloha č. 1 – Hlavní výkres)

Veškeré hlavní stavby v kompozičním bloku mají sedlové střechy. Na poměrově podobných pozemcích (podlouhlé obdélné s výrazně kratší stranou orientovanou do ulice) je zástavba vždy orientována hřebenem střechy kolmo na uliční veřejné prostranství. Pro zachování jednotného charakteru zástavby je vhodné tyto prvky dodržet.

- stavby hlavní budou mít přibližně obdélný půdorys (odchýlení z důvodu zvýraznění vstupu nebo tvaru pozemku možné je) s kratší (štítovou) stěnou orientovanou souběžně s uliční čarou

Zástavba na poměrově podobných pozemcích má pravidelný obdélný půdorys. Stejně tak většina staveb v obci drží obdélný půdorys a to včetně moderní zástavby v jižní části obce. Pro zachování jednotného charakteru zástavby je vhodné půdorysné tvary dodržet.

- sklon střechy v rozmezí 35° – 45°

Sklon střech 35° - 45° odpovídá stávající zástavbě přímo navazující na stavební pozemky. Pro zachování jednotného charakteru zástavby je vhodné tyto sklony dodržet.

- lze na nich umístit stavbu doplňkovou dříve, než stavbu hlavní za podmínky, že stavební pozemek bude funkčně, prostorově i majetkově přičleněn k již stávajícím pozemkům

Na části pozemku p. č. 590/6 je v současné době uvažován záměr výstavby dílny. Pozemek by měl být přičleněn ke stávajícím pozemkům st. 79 a 585/3. Záměr je v souladu s podmíněně přípustným využitím ploch

SV vymezených platným územním plánem. Regulační plán se proto snaží vytvořit podmínky pro jeho možnou realizaci.

- *stavby hlavní na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat (zamezit výstavbě řadových rodinných domů)*

Cílem je v území vytvořit urbanistickou strukturu soliterních rodinných domů vhodně začleněnou do struktury stávající a omezit výstavbu svým charakterem typickou spíše pro příměstské lokality s intenzivní nahuštěnou zástavbou. Zástavba v přímo navazujícím stavebním bloku je taktéž řešena jako převážně soliterní rodinné domy a pro zachování jednotného charakteru zástavby je vhodné tento typ zástavby respektovat.

- *stavby budou mít omítaná průčelí a skládanou střešní krytinu bez lesklých povrchů*

Regulativ doplněný na základě stanoviska dotčeného orgánu památkové ochrany v rámci společného jednání.

4.3.4 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Ochranu hodnot a charakteru území zajišťují podmínky stanovené regulačním plánem v kapitolách 3 a 4 regulačního plánu. Jedná se především o podmínky pro umísťování staveb na pozemku a jejich prostorové uspořádání. Ochrana hodnot území je dále zajišťována i podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro plochy smíšené obytné – venkovské (SV) vymezenými územním plánem.

Řešené území již není součástí vesnické památkové rezervace Třebíz. Přesto však vzhledem k přímým návaznostem je třeba charakter zástavby zohlednit, což se projevuje především stanovením podrobnějším regulativů pro stavební pozemky s indexem A v přímé návaznosti na stávající zástavbu a historickou část obce Třebíz.

4.3.5 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Vytváření podmínek pro příznivé životní prostředí zajišťují podmínky stanovené v kapitolách 3 a 4 regulačního plánu stejně jako další podmínky stanovené územním plánem. Součástí řešeného území nejsou žádné prvky ÚSES (územní systém ekologické stability) ani žádné další přírodní prvky vyžadující speciální ochranu.

Pro podpoření vytvoření příznivého životního prostředí jsou navrženy plochy veřejných prostranství s možnou výsadby vzrostlé zeleně. Vzrostlá zeleň bude i součástí doprovodných pruhů zeleně podél komunikací. Pozitivní efekty výsadby zeleně ve veřejném prostoru jsou mimo jiné vytvoření příjemného pobytového prostředí a zlepšení mikroklimatu (vlhkost, teplota, prašnost apod.) Pro výsadbu ve veřejném prostoru je vhodné použít druhově původních dřevin, případně listnatých nebo ovocných dřevin.

V maximální možné míře budou dešťové vody zadržovány a vsakovány v řešeném území. Na pozemcích je tento požadavek zajištěn stanovením intenzity využití stavebního pozemku. Dešťovou vodu z veřejných prostranství lze vsakovat v plochách doprovodné zeleně komunikací nebo v ploše PV-02, která je umístěna v místě přirozeného odtoku vod. V ploše PV-02 je vymezena plocha pro možnou realizaci akumulační či retenční nádrže.

Oddělení vzájemně kolidujících funkcí (zemědělská výroba – bydlení) je eliminováno vymezením plochy ZO-01 – plocha zeleně ochranné a izolační. Plocha ZO-01 tedy zajišťuje oddělení ploch zemědělské výroby a bydlení a umožňuje výsadbu další vzrostlé zeleně.

4.3.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví jsou zajišťovány především stanovením podmínek pro vymezení a využití pozemků, konkrétně stanovením podmíněně přípustného využití v plochách stavebních pozemků, pro které je stanoven požadavek, že tyto funkce nesmí narušit pohodu bydlení. Regulačním plánem nejsou vymezeny žádné plochy, které by měly mít negativní vliv na veřejné zdraví.

Regulační plán respektuje koncepci nakládání s odpady stanovenou územním plánem. V ploše PV-01 vymezuje prostor pro umístění nádob na separovaný odpad. Dále je stanovena podmínka na vymezení ploch na komunální odpad vyprodukovaný na jednotlivých pozemcích přímo na vlastních pozemcích. Přístup vozidel zajišťujících svoz odpadu je zajištěn stanovením minimální šířky komunikace, která je dostačující pro vjezd těchto vozidel.

Umísťované stavby musí dodržet požadavky § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu realizace případných protihlukových opatření na náklady investora stavby, a to na základě jím zpracované akustické studie, ve které bude zohledněn vliv zejména silnici I/7, respektive budoucí dálnice D7.

U pozemků v blízkosti stávající čističky obilí určených pro bydlení bude v rámci navazujících řízení ověřeno splnění hygienických limitů pro hluk v chráněném venkovním prostoru staveb plánovaných RD.

Pro zajištění požární vody bude sloužit veřejný vodovod. Jako další případný zdroj požární vody lze využít nádrž v centru obce.

4.3.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Regulačním plánem je vymezena veřejně prospěšná stavba RP2-VD1, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit. Zároveň veřejně prospěšné stavby je součástí grafické přílohy č. 2 regulačního plánu – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

VPS RP2-VD1 je vymezena z důvodu zajištění nezbytné dopravní obsluhy řešeného území. Bez případné realizace komunikace by dopravní obsluha území byla neřešitelná. RP2-VD1 je vymezena v celé šíři veřejného uličního prostranství, aby byla zajištěna možnost realizace celého uličního profilu včetně doprovodné zeleně, parkovacích stání a dostatečné šířky pro umístění všech řadů sítí technické infrastruktury. Plocha VPS je vymezena na soukromých pozemcích. Část pozemků potřebných k realizaci komunikace již je ve vlastnictví obce a proto není potřeba je zahrnovat do VPS RP2-VD1.

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

5.1 POPIS STRUKTURY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU V ÚZEMÍ

Z celkové výměry řešeného území 3,1148 ha tvoří pozemky zemědělské půdního fondu 2,7844 ha

Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra [ha] (část pozemku v řešeném území)	Výměra [ha] pozemků ZPF
104/1	zastavěná plocha a nádvoří	0,0822	
590/2	ostatní plocha	0,2482	
590/6	orná půda	0,2612	0,2612
950/1	orná půda	0,6430	0,6430
950/2	orná půda	1,1064	1,1064
954	orná půda	0,7738	0,7738
Celkem		3,1148	2,7844

V řešeném území se nachází bonitované půdně ekologické jednotky II. třídy ochrany 1.05.01 a 1.06.00 a bonitované půdně ekologické jednotky IV. třídy ochrany 1.04.01. Stanovení tříd ochrany je provedeno na základě vyhlášky č. 48/2011 Sb. Hranice BPEJ jsou zakresleny v grafické příloze č. 3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu odůvodnění regulačního plánu.

V řešeném území se nenachází žádné pozemky určené k plnění funkce lesa.

V řešeném území se nacházejí plochy s vloženými investicemi do půdy. Rozsah investic je zakreslen v grafické příloze č. 03 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu odůvodnění regulačního plánu.

Pozn.: Výměry některých pozemků se můžou mírně lišit z důvodu pouze částečné digitalizace katastrální mapy v obci Třebíz.

5.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF

Za plochy vyžadující zábor ZPF se považují plochy uličních veřejných prostranství, veřejných prostranství a plochy zeleně ochranné vymezené regulačním plánem na pozemcích zemědělského půdního fondu (v případě plochy RP2 pouze pozemky orné půdy). Pro stavební pozemky je vyhodnocení záboru stanoveno pouze orientačně jako maximální možná výměra záboru stanovena na základě výměry pozemky a stanovené intenzity zastavění pozemku. Jelikož regulační plán neumísťuje konkrétní stavby a záměry, nelze zábor ZPF v této fázi jednoznačně určit.

Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]				
		I.	II.	III.	IV.	V.
Uliční veřejná prostranství	0,1775		0,1775			
Veřejná prostranství (PV)	0,2098		0,2098			
Zeleň ochranná (ZO)	0,1300		0,1243		0,0057	
Stavební pozemky (A, B)	0,7205		0,7205			
Σ	1,2378		1,2321		0,0057	

Celkový maximální možný zábor zemědělského půdního fondu je 1,2378 ha, z toho 1,2321 ha na půdách II. třídy ochrany a 0,0057 ha na půdách IV. třídy ochrany.

6 ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí, proto součástí tohoto regulačního plánu není hodnocení požární bezpečnosti staveb. Zhodnocení požární bezpečnosti staveb bude řešeno v následujících stupních projektové dokumentace.

7 SOULAD NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Regulační plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování uvedenými v § 18 a v § 19 zákona, zejména pak s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Regulačním plánem se nemění základní urbanistická koncepce rozvoje území obce, daná územním plánem, ale naplňují se obecné úkoly územního plánování, poté co byl zejména zjištěn a posouzen stav řešeného území, z něhož pak návrh regulačního plánu vycházel. Regulační plán stanoví urbanistické a architektonické požadavky na využívání řešeného území plochy vymezené v územním plánu jako plochy v níž je rozhodování o území podmíněno zpracováním regulačního plánu RP2 Třebíz. Zpracovaným návrhem regulačního plánu tak došlo k naplnění jednoho z cílů a požadavků územního plánování na vytvoření předpokladů pro výstavbu v území řešeném regulačním plánem. Návrh regulačního plánu byl zpracován na základě zjištěného a posouzeného stavu v území (prověřováno několik variant). Konečná podoba je zpracována s ohledem na začlenění území do stávající struktury území obce při zajištění ochrany jeho hodnot a zajištění odpovídající dopravní obslužnosti, a to včetně naplnění zákonného požadavku na vymezení plochy veřejných prostranství.

Návrhem regulačního plánu došlo k zajištění komplexního řešení účelného využití (viz. návrhy napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu) a prostorového uspořádání řešeného území, čímž je naplněn úkol pro rozvoj sídelní struktury včetně vytvoření kvalitního bydlení. Ve veřejném zájmu byly provedeny návrhy na vymezení nezastavitelných pozemků, které jsou ochranou krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a mají potenciál zlepšovat životní prostředí.

8 SOULAD NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Regulačním plánem navrhované řešení je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (zákon), ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), stejně jako s přílohou č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a dále s vyhláškou č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platných předpisů. Regulační plán byl zpracován na základě zadání, které bylo součástí územního plánu Třebíz. Regulační plán byl zpracován na základě žádosti Obce Třebíz a na základě rozhodnutí zastupitelstva o jeho pořízení. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl zvolen Ing. Kozák, starosta obce. Regulační plán byl zpracován osobou autorizovanou na úseku územního plánování (viz. § 158 zákona) a projednán ve smyslu ust. § 66 až 68 zákona (podrobnější informace jsou uvedeny v kapitole 1 tohoto odůvodnění) a následně podle § 69 zákona pořizovatel předložil zastupitelstvu obce návrh na vydání regulačního plánu s jeho odůvodněním.

9 SOULAD NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

9.1 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Na celém území dotčeném regulačním plánem RP2 Třebíz je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

9.2 VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ A OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu regulačního plánu RP2 Třebíz uplatnily svá stanoviska tyto dotčené orgány a oprávnění investoři:

9.2.1 Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, písemnost ze dne 12. 1. 2023, č.j. SBS 01798/2023/OBÚ-02/1

Citace: Obecní úřad Třebíz. Pořizovatel Regulačního plánu RP2 Třebíz. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen OBÚ), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 11. 01. 2023 oznámení o společném jednání o návrhu Regulačního plánu Škvorec centrum ze dne 09. 01. 2023 č.j. OUTR15-20232 v souladu s ustanovením § 67 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) a vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písmeno b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k návrhu Regulačního plánu RP2 Třebíz dle § 67 stavebního zákona. Odůvodnění: Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořizování regulačního plánu vyhodnotil předložený návrh regulačního plánu ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez potřeby úprav dokumentace regulačního plánu pro veřejné projednání vzato na vědomí.

9.2.2 MERO ČR, a.s., písemnost ze dne 16. 1. 2023, č.j. : 2023/000038/1

Citace: „Vyjádření k akci společné jednání o návrhu regulačního plánu RP2 Třebíz. Na základě Vaší žádosti ze dne 9. 1. 2023, zn. OUTR15-2023, Vám, jako majitel ropovodu zasíláme stanovisko k výše uvedené akci. Sdělujeme Vám, že v uvedené oblasti se nachází naše zařízení: DOK (dálkový optický kabel), Ropovod DN 700, el. Přípojka NN. Jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb. uplatňujeme k návrhu Regulačního plánu RP Třebíz tyto námítky a připomínky: Jak již bylo sděleno v našem vyjádření 2022/000186/1 ze dne 24. 3. 2022, v území řešeném regulačním plánem RP2 se nachází podzemní přípojka nízkého napětí k revizní šachtě na ropovodu. Trasa NN vedení je v katastru nemovitostí ošetřena věcnými břemeny k zatíženým pozemkům. Případný investor/zájemce o přeložení našeho NN vedení musí s dostatečným předstihem projednat s MERO ČR, a.s. svůj záměr a uzavřít s MERO ČR, a.s. Smlouvu o spolupráci, s tím, že veškeré náklady vč. Nákladů na zřízení nových věcných břemen půjdou za investorem. Platnost tohoto Vyjádření je 2 roky ode dne vydání.“

Vyhodnocení: *K informativnímu sdělení oprávněného investora uvádíme, že výše uvedené limity jsou v návrhu regulačního plánu zakresleny, a to včetně ochranných pásem a z tohoto důvodu nemá uplatněné vyjádření žádný dopad na úpravu regulačního plánu pro veřejné projednání. Případné přeložky budou věcně řešeny až v následujících správních řízeních.*

9.2.3 Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, písemnost ze dne 17. 1. 2023, č.j.: MPO 7049/2023

Citace: „Stanovisko k návrhu regulačního plánu RP2 Třebíz ve správním území obce Třebíz – společné jednání. Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: S návrhem výše uvedeného regulačního plánu souhlasíme bez připomínek. Odůvodnění. Území řešené regulačním plánem leží mimo dobývací prostory, ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených či nevyhrazených nerostů i chráněná ložisková území. Do východní části katastru obce sice zasahuje dosud netěžené výhradní ložisko č. 3160700 Slaný – uhlí černé a chráněné ložiskové území č. 167001 Slaný I., avšak zcela okrajově a mimo zástavbu. Z tohoto důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.“

Vyhodnocení: *Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez potřeby úprav dokumentace regulačního plánu pro veřejné projednání vzato na vědomí.*

9.2.4 Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, písemnost ze dne 19. 1. 2023, č.j. HSKL-605-2/2023-PCNP

Citace: „Název dokumentace: Návrh regulačního plánu RP2 Třebíz; řešené území: část správního území obce Třebíz; pořizovatel dokumentace: Obecní úřad Třebíz; Předložený druh dokumentace: návrh regulačního plánu obce, který nenahrazuje územní rozhodnutí. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 11. 1. 2023. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko. Odůvodnění: Předložená dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. HZS Středočeského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů:

- Zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde v souladu s § 12 plní Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje úkoly obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který mimo jiné dle odst. 2 písm. i) uplatňuje stanoviska k územním a regulačním plánům z hlediska své působnosti v požární ochraně, integrovaném záchranném systému a ochraně obyvatelstva při přípravě na mimořádné události.
- Vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kde § 21 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k regulačnímu plánu v jednotlivých bodech.“

Vyhodnocení: *Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez potřeby úprav dokumentace regulačního plánu pro veřejné projednání vzato na vědomí.*

9.2.5 Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, písemnost ze dne 30. 1. 2023, č.j.: KHSSC 01923/2023

Citace: „Regulační plán RP2 Třebíz – stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze. Na základě žádosti Obecního úřadu Třebíz čp. 57, 273 75 Třebíz ze dne 9. 1. 2023 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), místně a věcně příslušný dle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), a § 82 odst. 1 a 2 písm. j) zákona návrh regulačního plánu RP2 Třebíz a v souladu s ustanovením § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vydává toto stanovisko: S předloženým návrhem regulačního plánu RP2 Třebíz se souhlasí. V souladu s § 77 zákona se souhlas váže na plnění této podmínky:

1/ u pozemků v blízkosti stávající čističky obilí určených pro bydlení je nutné ověřit splnění hygienických limitů pro hluk v chráněném venkovním prostoru staveb plánovaných RD. U ploch pro bydlení bude požadováno předložení akustické studie popř. výsledků měření hluku dokládajících splnění hyg. limitů pro hluk nejpozději v rámci územního řízení na stavbu v souladu s požadavky § 30 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb. O ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Odůvodnění: Řešené území je vymezeno v katastrálním území Třebíz podle hranic katastru nemovitostí. Dotčeny jsou pozemky p. č. 590/2, 590/6, 950/2, 954. st. 104/1. Lokalita je vymezena z větší části mimo stávající zastavěné území obce Třebíz na jejím východním okraji. V současné době je území využíváno jako orná půda. Řešené území leží na východním kraji obce. Vymezeno je silnicí III. Třída III/23719 na východní hranici, stabilizovanou zástavbou rodinných domů s hospodářským zázemím na severní hranici a místní komunikací a zemědělským areálem (sušička obilí) na hranici západní. Jižní hranice řešeného území navazuje na nezastavěné území využívané jako orná půda. K stavbám pro bydlení v sousedství čističky obilí již bylo dne 21. 2. 2018 pod č.j. KHSSC 04127/2018 vydáno souhlasné stanovisko s podmínkou měření hluku. Do současnosti nebyly výsledky měření hluku předloženy, proto bylo z důvodu výskytu stacionárního zdroje hluku – sušičky obilí – v souladu s § 30 z.258/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů a § 12 vl. nařízení č. 272/2011 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů stanovena podmínka č. 1“.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí bez potřeby úprav výrokové části dokumentace regulačního plánu pro veřejné projednání s tím, že obecná podmínka na předložení akustické studie se podle § 77 zákona o ochraně veřejného zdraví vztahuje až k následným etapám: k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě RD pro objekty, které budou v následných řízeních ve stanovisku dotčeného orgánu vymezeny zcela jednoznačně. Požadavek na zpracování akustické studie případně výsledků měření hluku bude uveden v textové části Odůvodnění návrhu regulačního plánu jako zákonná podmínka vyplývající přímo ze zákona o ochraně veřejného zdraví. Tento způsob vyhodnocení byl věcně a místně příslušným dotčeným orgánem potvrzen.

9.2.6 Městský úřad Slaný – odbor životního prostředí, písemnost ze dne 14. 2. 2023, č.j.: MUSLANY/2347/2023/OŽP/Čm

Citace: „Souborné sdělení odboru životního prostředí k návrhu regulačního plánu RP2 Třebíz. Městský úřad Slaný, odbor životního prostředí, posoudil návrh regulačního plánu RP2 Třebíz (zpracoval Žaluda, projektová kancelář Železná 493/20, 110 00 Praha 1, prosinec 2022) a z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákona), zákona č. 289/2005 Sb., o lesích, v platném znění, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, sděluje následující stanovisko:

Z hlediska nakládání s odpady dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech: Bez připomínek.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez potřeby úprav dokumentace regulačního plánu pro veřejné projednání vzato na vědomí.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákona): Bez připomínek.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez potřeby úprav dokumentace regulačního plánu pro veřejné projednání vzato na vědomí.

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách: Bez připomínek.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez potřeby úprav dokumentace regulačního plánu pro veřejné projednání vzato na vědomí.

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon: Zájmy chráněné zákonem nebudou dotčeny.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez potřeby úprav dokumentace regulačního plánu pro veřejné projednání vzato na vědomí.

9.2.7 Sekce majetková Ministerstva obrany ČR, písemnost ze dne 15. 2. 2023, č.j.: MO 122062/2023-1322

Citace: „Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ). Společné jednání – Regulační plán RP2 Třebíz. Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o zajišťování obrany ČR) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, se vyjadřuje ve smyslu § 66 odst. 3 stavebního zákona a uplatňuje požadavky na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části regulačního plánu RP2 Třebíz. Na celém území dotčeném regulačním plánem RP2 Třebíz je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Vymezení území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat ve veřejném zájmu na zajištění obrany státu v rámci územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území.

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí. V rámci regulačního plánu je plánovaný rozvoj zástavby na pozemcích p. č. 590/2, 590/6, 950/1, 950/2, 954 a st. 104/1 v k.ú. Třebíz – výstavba rodinných domů a navazující veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura.

Protože části řešené regulačním plánem RP2 Třebíz nejsou v kolizi se zájmy Ministerstva obrany, souhlasíme s předloženým návrhem regulačního plánu. Ministerstvo obrany požaduje výše uvedené vymezené území, kterým je dotčeno území řešené regulačním plánem, zapracovat do textové části návrhu regulačního plánu s textovou poznámkou do grafické části.

Odůvodnění: Výše uvedené vymezené území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jeho respektování a zapracování do regulačního plánu je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro úplné a průběžné aktualizace územně analytických podkladů ORP (jev 119). Návrh regulačního plánu RP2 Třebíz nenaruší zájem MO (viz. ÚAP).“

Vyhodnocení: Požadavky dotčeného orgánu na zapracování limitů byly respektovány a doplněny do grafické a textové části odůvodnění.

9.2.8 Ministerstvo kultury ČR, písemnost ze dne 23. 2. 2023, č.j. MK 12766/2023 OPP

Citace: „Stanovisko k návrhu RP Třebíz ve fázi společného jednání. Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení ze dne 9. 1. 2023 o společném jednání o návrhu regulačního plánu RP2 Třebíz. Pořizovatel: Obecní úřad Třebíz, Třebíz 57, 273 75 Třebíz, Zpracovatel: ŽALUDA, projektová kancelář, Železná 493/20, 110 00 Praha 1, Datum: Prosinec 2022. V dané věci byla prostudována dokumentace výše uvedeného návrhu, dostupná na webových stránkách Obecního úřadu Třebíz: <https://www.trebiz.cz/zivot-v-obci/novinky/regulacni.plan-133cs.html>. Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, mezinárodní Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy a mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy – legislativní rámec: V území dotčeného návrhem se nalézají:

- Památková rezervace se souborem lidové architektury (dále jen PR) Třebíz, prohlášená Nařízením vlády č. 127/1995 Sb., ze dne 24. 5. 1995 o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace; vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku 1056 a Památném katalogu pod katalogovým číslem 1000084272. Z hlediska veřejného zájmu zachování kulturních hodnot je předmětné území dotčeného vesnického sídla nutno považovat za architektonický soubor, jak tuto kategorii zavádí čl. I, mezinárodní Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv č. 73/2000.
- Nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek (dále jen ÚSKP) ČR pod příslušnými čísly rejstříku. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách NPÚ v rubrice Památkový katalog <http://pamatkovykatalog.cz>. Zároveň jsou nemovité kulturní památky zaneseny v mapové aplikaci NPÚ přístupné na adrese <https://geoportal.npu.cz/>.
- Celé řešené území je nutno chápat též jako území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen PZ). Podrobnější informace jsou v současné době dostupné formou veřejného přístupu na internetových stránkách: <http://isad.npu.cz/>, kde je nově umožněno prohlížení jednotlivých ÚAN v informačním systému SEA ČR také pro širokou veřejnost. V případě provádění jakéhokoliv zásahu do stávajícího terénu, je povinností investora již v době přípravy tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR v Praze, v.v.i. a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.

Výše uvedené jevy jsou pořizovateli poskytovány Národním památkovým ústavem formou územně analytických podkladů a jsou tedy zpracovateli k dispozici. Kromě povinných jevů jsou poskytovány rovněž jevy nepovinné vč. Architektonicky nebo urbanisticky cenných staveb, kterým je nezbytné věnovat v územně plánovací dokumentaci náležitou pozornost v rámci příslušného jevu 13a územně analytických podkladů dle Přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Po novele vyhláškou č. 13/2018 Sb.

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vaší výzvy, uvádí k návrhům RP Třebíz následující.

PŘIPOMÍNKY K REGULAČNÍMU PLÁNU RP 2 TŘEBÍZ:

V platném územním plánu je plocha zpracovávaná regulačním plánem vymezena v místě areálu bývalého vepřína a navazujících ploch orné půdy, konkrétně na místě plochy přestavby P1 a nové rozvojové plochy Z1 vyznačující se zhruba trojúhelníkovým tvarem. Obě plochy jsou navrženy jako smíšené obytné venkovské (SV), v regulačním plánu doplněné o nově navržené místní komunikace, včetně napojovacích bodů a dalšího pěšího nebo dopravního propojení pravděpodobně předurčujícího budoucí směr rozvoje ve směru k novodobé zástavbě při komunikaci směřující k vysílači. Nově navržená místní komunikace je zaústěna do stávající komunikace č. III/23719, podél které je navržena rovněž část zástavby. Ostatní zástavba je přístupná právě z nově navržených komunikací, přičemž od stávajícího areálu zemědělské výroby je oddělena zahradami a zejména vegetačním pásmem v minimální šířce 8 m, umožňujícím prostupnost pro pěší. Doplněny jsou rovněž další regulativy, jako hranice stavebních pozemků (parcelace), stavební čáry, uvnitř intravilánu orientace hřebene střech, možné umístění vjezdů a parkovacích stání atd.

Ad3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, str. 3 ad Veřejná prostranství a uliční prostranství, zeleň ochranná ad Výkresová část, tj. výkres veřejného prostranství

Výrok: V rámci vymezení uličních veřejných prostranství požadujeme návrh doplnit stromořadím vhodné druhové skladby, umístěným podél stávající místní komunikace č. III/23719. Tento požadavek žádáme zohlednit odpovídajícími šířkovými rozměry i ve výkresové části dokumentace vč. výkresu veřejného prostranství. Odůvodnění: Silnice III/23719 je místní přístupovou komunikací a v současnosti doprovázena vegetací po obou stranách vozovky. Po realizaci navržené regulačním plánem bude zástavba při této silnici tvořit východní okraj zastavěného území, exponovaný pohledově i dopravou z nedaleké dálnice D7. Z uvedeného důvodu pokládáme za důležité vytvoření pásu zeleně z místně zastoupených dřevin, který bude součástí vegetačního prstence kolem zastavěného území. Důvodem je zajištění plynulého přechodu zástavby do krajiny i částečné odclonění zástavby před negativními vlivy okolí. Vzhledem k hodnotám obce jako celku je důležité věnovat pozornost rovněž novodobé zástavbě, která by neměla být principiálně odlišnou urbanisticky, architektonicky ani se zásadně odlišovat charakterem prostředí s vysokým zastoupením sídelní zeleně včetně zahrad po obvodě. Důležitou úlohu má přitom nejen plošně chráněné území, ale s ohledem na malou velikost obce rovněž celkový charakter a vzhled sídla včetně jeho pohledového uplatnění v zemědělské krajině.

Ad 5 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území, str. 4

Výrok: Kromě stávajících podmínek prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné – venkovské stanovené v ÚP Třebíz požadujeme do podrobných podmínek pro ochranu hodnot a charakteru území doplnit níže uvedené body, případně tyto body vhodně zkombinovat s podrobnou regulací v kapitole 4:

Stavby

a stavby budou přízemního uspořádání s možným využitím podkroví

b stavby budou mít výrazně obdélný půdorys, případně půdorys tvaru L, nikoli T

c stavby budou mít tradiční materiálové a barevné řešení, tj. omítaná průčelí, skládanou střešní krytinu malého formátu, střídou barevnost bez lesklých povrchů apod. Odůvodnění: Obec tvoří velmi cenné památkově chráněné území charakterizované dochovanou tradiční venkovskou zástavbou. Respektování sídelní integrity plošně památkového chráněného území i jeho celkového obrazu v krajině vyžaduje zohlednění širších souvislostí a stanovení zpřesněných podmínek prostorového uspořádání rovněž mimo území samotné památkové rezervace, avšak v přímém vizuálním, prostorovém nebo funkčním kontaktu. Dálkové pohledy včetně panoramat náleží mezi určující charakteristiky vesnických sídel, a nemohou být, proto opomenuty ani v případě územně plánovací dokumentace řešící plochy za hranicí plošně památkově chráněného území, avšak v rámci téhož zastavěného území. Výše uvedené podmínky přispívající k vyšší kvalitě obytného prostředí sjednocením historické a novodobé zástavby do jednoho urbanistického celku prostřednictvím vhodného a citlivého navázání řešené plochy na plochy stabilizované. Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu regulačního plánu Třebíz, další zásadní připomínky a požadavky.“

Vyhodnocení: *K požadavku, aby v rámci vymezení uličních veřejných prostranství byl návrh doplněn stromořadím vhodné druhové skladby, umístěným podél stávající místní komunikace č. III/23719 uvádíme, že tento je ve vztahu ke stávající silnici II. třídy číslo 23719 již naplněn, neboť v předmětném území se vegetace podél této komunikace, která cloní funkci plní, již nachází – viz. snímek z katastru nemovitostí, ze kterého je zřejmé, že součástí komunikace je i těleso příkopu a vzrostlá zeleň. Požadavek na odclonění zástavby od ostatní zemědělské krajiny je v území tedy již naplněn a v rámci území vymezeného pro řešení regulačním plánem tak v této části není důvodné provádět další zábor pozemků pro tyto účely.*

K požadavku na úpravu a vhodné zkombinování regulativů uvedených v kapitole 4 s těmito požadavky dotčeného orgánu:

„a stavby budou přízemního uspořádání s možným využitím podkroví

b stavby budou mít výrazně obdélný půdorys, případně půdorys tvaru L, nikoli T

c stavby budou mít tradiční materiálové a barevné řešení, tj. omítaná průčelí, skládanou střešní krytinu malého formátu, střídou barevnost bez lesklých povrchů apod.“

uvádíme následující:

Ad a: Požadavek na doplnění podmínky, že stavby budou přízemního uspořádání s využitím podkroví v této podobě, není možné akceptovat. Důvodem je skutečnost, že ve vydaném územním plánu je v podmínkách prostorového uspořádání pro plochy SV stanovena podmínka výškové hladiny max. 10m, čímž je umožněna výstavba objektů o 2 NP, které jsou ve stávající památkové rezervaci navíc časté. Typické jsou právě pro jádro obce s velkými usedlostmi, byť i zde najdeme přízemní stavby. Pro mladší zástavbu při komunikacích na okraji obce jsou přinejmenším stejně typické přízemní stavby štítové nebo již okapové orientace. Totéž platí pro cestu na východ směrem ke křížku, byť v některých případech jsou již zvýšené o půdní nadezdívky, nebo právě o patro. Neodůvodněné předepsání přísnějšího požadavku by bylo v rozporu s regulativem prostorového uspořádání projednaným a odsouhlaseným dotčeným orgánem v rámci územního plánu, a následně pak i z pohledu případných soudních sporů neobhajitelné.

Ad b: V kapitole 4 textové části regulačního plánu je uvedeno: „Stavby hlavní budou mít přibližně obdélný půdorys (odchýlení z důvodu zvýraznění vstupu nebo tvaru pozemku možné je) s kratší (štítovou) stěnou orientovanou souběžně s uliční čarou sklon střechy v rozmezí 35° – 45°“, což je de facto naplněním požadavku dotčeného orgánu, půdorysy tvaru L ani T regulativy regulačního plánu připuštěny nejsou. Podmínka stanovená v regulačním plánu není v rozporu s požadavkem dotčeného orgánu a lze ji s přihlédnutím k charakteru řešeného území a v případě soudního sporu považovat za dostatečnou za obhajitelnou.

Ad c: K požadavku dotčeného orgánu, aby „stavby měly tradiční materiálové a barevné řešení, tj. omítaná průčelí, skládanou střešní krytinu malého formátu, střídmou barevnost bez lesklých povrchů apod.“, uvádíme, že regulační plán řeší území, které leží z části na území vymezeném a chráněném VPR Třebíz. nastavení takto specifických regulativů nemá zpracovatel ani pořizovatel vzhledem k absenci konkrétního paragrafu stavebního, případně památkového zákona, o který by tento požadavek bylo možné opřít, možnost řádně odůvodnit a v případě soudního sporu, pak ani obhájit. Požadavkům na uvedení materiálových či barevných řešení na území mimo VPR do regulativů regulačního plánu lze vyhovět tak, aby nastavení požadovaných regulativů bylo zcela jednoznačné, bez toho aniž by umožňovalo různé polemiky a výklady ve vztahu k tomu co je myšleno tradičním materiálovým a barevným řešením, nebo co je ještě krytina malého formátu. Do regulativů se tedy navrhuje doplnit, že stavby budou mít omítaná průčelí, skládanou střešní krytinu bez lesklých povrchů. Tento způsob vyhodnocení byl věcně a místně příslušným dotčeným orgánem potvrzen.

9.2.9 Městský úřad Slaný, odbor kultury a památkové péče, písemnost ze dne 1. 3. 2023, č.j.: 2348/2023/OK

Citace: „Společně jednání o návrhu regulačního plánu RP2 Třebíz. Městský úřad Slaný, odbor kultury a památkové péče, je dle ust. § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, dle ust. § 4 odst. 2 písm. b) a ust. § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu regulačního plánu RP2 Třebíz, které obdržel dne 11.01.2023. Odbor kultury a památkové péče MěÚ Slaný sděluje následující stanovisko: K návrhu regulačního plánu RP2 Třebíz nemáme námitek. Odůvodnění: Řešené území se nachází mimo vesnickou památkovou rezervaci Třebíz a ani se na něm nenacházejí žádné kulturní nemovité památky chráněné podle zákona č. 20/1987 Sb.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez potřeby úprav dokumentace regulačního plánu pro veřejné projednání vzato na vědomí.

Závěr: Veškeré požadavky dotčených orgánů uvedené v jejich stanoviscích byly respektovány, popřípadě s dotčenými orgány dohodnuty. Nebyl řešen žádný rozpor.

10 PŘIPOMÍNKY

10.1 PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ O REGULAČNÍM PLÁNU

- **Ing. Stanislav Štros a KOSSTA TŘEBÍZ s r.o. právně zastoupení JUDr. Michalem Bernardem, PhD., písemnost ze dne 2. 2. 2023 adresovaná Obci Třebíz a jejím zastupitelům**

Citace: „Vážená paní zastupitelko, vážení zastupitelé, obracím se na Vás v zastoupení mých klientů pana Ing. Stanislava Štrose, nar. 12. 10. 1957 bytem Hořešovice 63, 273 74 Klobuky, a společnosti KOSSTA TŘEBÍZ s.r.o., IČO: 256 65 537, se sídlem Třebíz č.p. 13, 273 75 Třebíz, zastoupené Ing. Stanislavem Štrosem, jednatelem (dále též jen dotčení vlastníci či podatelé), ve věci návrhu regulačního plánu obce Třebíz. Plné moci jsou přílohou tohoto dopisu. Moji klienti jsou vlastníky pozemků parc. č. 590/2. st. 104/1, st. 105, st. 106, parc. č. 954, PK 586/2, PK 585/5 v k.ú. Třebíz, obec Třebíz, a jsou tedy účastníky řízení dne § 85 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Přestože návrh opatření obecné povahy – regulačního plánu nebyl dosud zveřejněn dle § 67 stavebního zákona, podávám tímto v zastoupení mých klientů, jakožto dotčených vlastníků, v předstihu, resp., z důvodu právní jistoty, námítky k návrhu RP, který je k dispozici na webových stránkách obce Třebíz. S návrhem ZP obce Třebíz dotčení vlastníci zásadně nesouhlasí, a proto uplatňují následující námítky:

1. Nerespektování stávajícího vedení technické infrastruktury

Návrh RP vůbec nerespektuje stávající vedení technické infrastruktury na pozemcích parc. č. 590/2 a parc. č. 954 v k.ú. Třebíz, které jsou ve vlastnictví podatelů. Dle návrhu RP jsou na zmíněných pozemcích navrženy parcely označené jako A-01, A-02, A-03, A-04, B-02 a B-03, na nichž umísťuje zastavitelnou plochu přes stávající inženýrské sítě. Umístění hlavních staveb na zmíněných parcelách by tak bylo podmíněno přeložením tras technické infrastruktury. Jak je Vám nepochybně známo, v předchozích letech nechali podatelé vypracovat projektovou dokumentaci pro zástavbu pozemků, která byla podmíněna přeložením nadzemního vedení VV, jež vedlo před pozemek parc. č. 590/2 do země. Přeložení VV bylo realizováno, podatelé tedy vynaložili již nemalé soukromé prostředky na přípravu staveb, které by zde bylo možné realizovat. Na pozemcích ve vlastnictví podatelů je plánována výstavba objektů za účelem bydlení. Současný návrh RP by však vyžadoval po dotčených vlastnících další přeložení vedení vysokého napětí, přípojky nízkého napětí a části vodovodu, což by značně znevýhodnilo podatele a vyžadovalo by to další vynaložení soukromých finančních prostředků. Tento návrh je dle názorů dotčených vlastníků nevhodný a je v rozporu s § 18 stavebního zákona.

2. Nevhodné navržení závazné stavební čáry

Navržení umístění domů na pozemcích nacházejících se na západní straně řešeného území je dle názoru podatelů nevhodné, jelikož se jedná o dlouhé úzké parcely, umístění domů dle RP z hlediska požární bezpečnosti objektů, majetkoprávních vztahů i oslunění a zastínění. Dotčení vlastníci nesouhlasí s umístěním závazné stavební čáry u pozemků označených jako A-01, A-02, A-03, A-04 na hranici pozemku, tedy na hranici s veřejnou komunikací. Dle názoru podatelů je takové umístění naprosto nevhodné. Ačkoliv má umístění domů na hranici pozemků přímo u veřejné komunikace odkazovat na stávající umístění staveb v části obce severně od řešeného území, podatelé uvádí, že v dalších částech obce nejsou domy umístěny v bezprostřední blízkosti komunikace, ale jsou odděleny pruhem zeleně či předzahrádkou.

Dále podatelé namítají, že u ostatních řešených parcel, tj. B-01 až B-04 se závazná stavební čára nachází ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemku. V odůvodnění RP je pod bodem 4.3.3 mj. uvedeno Stavební čára je vymezena souběžně s uliční čarou pro stavební pozemky s indexem A a ve vzdálenosti 6 metrů od hranice veřejného prostranství pro ostatní pozemky z důvodu zajištění jednotného charakteru uličního prostranství. A dále Pro historickou zástavbu platí, že stavební čára je souběžná s čarou uliční, pro potřeby moderní zástavby je vhodné vymezit stavební čáru ve větším odstupu od hranice veřejného prostranství, jak je patrné z nové zástavby v jižní části obce Třebíz. Dle názoru podatelů by tedy měly být též parcely s indexem A závaznou stavební čáru umístěnou dále od veřejné komunikace. Podatelé proto zásadně nesouhlasí s umístěním závazné stavební čáry u pozemků s indexem A, a odůvodnění takového umístění z důvodu návaznosti na stávající zástavbu a charakter stavebního bloku považují podatelé za značně omezující, především i s ohledem na to, že stavební blok budou předmětné pozemky tvořit též s dalšími z řešeného území, které však mají již odstup od veřejné komunikace 6 m.

3. Nevhodné navržení komunikace

Dotčení vlastníci dále nesouhlasí s umístěním navrhované komunikace, která je navržena v místě stávajícího objektu, který měli podatelů v plánu rekonstruovat. Návrhem komunikace v místě objektu ve vlastnictví podatelů je však RP nutí zmíněný objekt odstranit. Dle názoru podatelů tak dojde k nepřiměřenému zásahu do jejich práv v rozporu s § 18 stavebního zákona.

V této souvislosti dotčení vlastníci upozorňují na rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 50 A 15/2016-131 ze dne 27. 2. 2017, v němž je mj. uvedeno cit: Již bylo také uvedeno, že danou regulací je zasahováno do práva navrhovatelů předmět svého vlastnictví bez omezení užívat a požívat jeho plody a užitky. Toto omezení přitom soud považuje za nepřiměřené i z důvodu intenzity tohoto zásahu. Zde je vhodné připomenout, že vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určitě je v katalogu lidských práv (vedle práva na život, práva na osobní svobodu, práva na lidskou důstojnost atp.) jedním z nejvýznamnějších. Zásahy do těchto práv lze připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech. V této souvislosti nelze přehlédnout, že zkvalitnění veřejného prostoru lze dosáhnout i méně velkolepým způsobem, tj. méně intenzivními zásahy do práv vlastníků budov. Z výše uvedeného je zřejmé, že by v tomto případě došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv dotčených vlastníků, což je nepřijatelné.

4. Veřejné prostranství

Dotčení vlastníci nesouhlasí s navržením dalšího veřejného prostranství, když v řešené části je navrženo již jedno veřejné prostranství na pozemku ve vlastnictví obce. Dle názoru podatelů je další veřejné prostranství nadbytečné. S vymezením plochy PV-01 na pozemku dotčených vlastníků tito zásadně nesouhlasí, navíc zde bude dle návrhu RP umístěna plocha pro umístění nádob na separovaný i komunální odpad a minimálně 8 parkovacích míst. V této souvislosti dotčení vlastníci upozorňují, že v případě zařazení pozemků soukromých subjektů dle územního či regulačního plánu do funkčních ploch, které tvoří veřejné prostranství ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o obcích), a nemohou být tedy užívány k soukromým účelům, ale naopak jsou předurčeny k obecnému využití, náleží vlastníkově takto postižených pozemků či jejich části nárok na vydání bezdůvodného obohacení ze strany obce. Dle ust. § 34 zákona o obcích cit. Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Tento nárok vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR (namátkou např. nález Ústavního soudu ČR ze dne 19. 11. 2014, sp.zn. ÚS 3624/13, či rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 4. 2013, sp.zn. 28 Cdo 2509/2012. Ve vztahu k pasivní legitimaci obce pak lze zmínit rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.5.2014, sp.zn. 28 Sdo 3684/2013.

5. Absence přístupové cesty k pozemku č.PK 21/1

Návrh regulačního plánu vůbec nereflkuje, že k pozemku PK 21/1 k v k.ú. Třebíz není umožněna jakákoliv přístupová cesta. Z návrhu RP je zřejmé, že tento pozemek bude zahrnut do parcely A-01. Tento pozemek je ve vlastnictví pana Davida Bakaláře. S výše uvedenou skutečností návrh RP nijak nepracuje, resp. ji nevěnuje pozornost. Dle názoru tak opět dochází k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv účastníků řízení, resp. dotčených vlastníků.

6. Nezastavitelné části pozemku

Dotčení vlastníci dále nesouhlasí s tím, že dle návrhu RP v nezastavitelných částech stavebního pozemku nelze umísťovat žádné stavby, ani stavby doplňkové (část 4.písm d) návrhu RP). Vzhledem k tomu, že na některých navrhovaných pozemcích je zastavitelná část pozemku vymezena jako poměrně malá, je uvedená podmínka značně omezující, když by na pozemek nebylo možné ani umístit doplňkovou stavbu či stavbu nepodléhající stavebnímu ohlášení.

Dle názoru podatelů je navrhovaný RP v rozporu s § 18 stavebního zákona, zejm. odst.3, dle kterého cit. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

S ohledem na výše uvedené se dotčení vlastníci domnívají, že návrh RP obce Třebíz je neproporcionálním, a tudíž nezákonným zásahem do práv dotčeného vlastníka, a to konkrétně do ústavně garantovaného vlastnického práva. Návrh RP je v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona. Dotčení vlastníci proto žádají, aby byl RP přepracován tak, aby nedocházelo ke znevýhodňování dotčených vlastníků a k bezdůvodnému omezování jejich práv.

7. Územní plán

Navazuji tímto na můj předchozí dopis ze dne 26. 7. 2022 ve věci Výzvy k bezodkladnému pořízení změny územního plánu obce Třebíz. Jak jsem uváděl rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 29. 3. 2022, č.j. 54 A 12/2021-71 (dále jen Rozsudek), byla k žalobě mých klientů v mém zastoupení dnem právní moci Rozsudku zrušena část územního plánu obce Třebíz, konkrétně v části

- a. Textového a grafického vymezení plochy ZO – zeleň ochranná a izolační na pozemcích parc. č. 56/6, parc. č. 370/16, parc. č. 370/17 a parc. č. 370/18 v katastrálním území a obci Třebíz, a
- b. Textového a grafického vymezení plochy NZ – plochy zemědělské na pozemku parc. č. 888 v katastrálním území a obci Třebíz.

Podle ust. § 54 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, nabývá Rozsudek Krajského soudu v Praze právní moci dnem doručení (cit. (5) Rozsudek, který byl doručen účastníkům, je v právní moci). Na této skutečnosti nic nemění ani podaná kasační stížnost ze strany obce proti Rozsudku. Kasační stížnost je mimořádným opravným prostředkem, její podání nemá jakýkoliv vliv na nabytí právní moci Rozsudku.

Podle ust. § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) cit. (3) Dojde-li ke zrušení části územního plánu nebo nelze-li podle něj rozhodovat na základě § 54 odst. 4 až 6. zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu. Zvýrazněno podatelem). Je tedy zákonnou povinností obce z důvodu zrušení části územního plánu obce bezodkladně rozhodnout o pořízení jeho změny, která bude řešit bílá místa v územním plánu vzniklá v důsledku zásahu soudu proti nezákonnému územnímu plánu. Zastupitelstvo obce Třebíz rozhodlo o pořízení změny územního plánu nedlouho po vydání shora uvedeného rozsudku. Od té doby však žádný posun v pořizování územního plánu nenastal. Žádám tedy opakovaně, aby předmětná změna územního plánu byla řádně a včas pořízena ze strany příslušného pořizovatele a následně schválena zastupitelstvem obce. Zde výslovně upozorňuji na ust. § 56 stavebního zákona, které zakotvuje opatření proti průtahům při pořizování územního plánu nebo jeho změny. Pokud pořizovatel nebude postupovat v souladu s jeho zákonnými povinnostmi, budu nucen se jménem svých klientů domáhat jejich práv a oprávněných zájmů u příslušných orgánů veřejné moci.“

Vyhodnocení: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem regulačního plánu k uplatněné písemnosti konstatují, že se nejedná o námitku, ale toliko o připomínku. Ostatně i v poučení veřejné vyhlášky, kterou pořizovatel doručil návrh regulačního plánu bylo uvedeno, že k návrhu regulačního plánu je možné v souladu s § 65 odst. (3) stavebního zákona uplatňovat výhradně písemné připomínky.

Připomínkám uplatněným ze strany pisatelů k návrhu regulačního plánu se nevyhovuje. K připomínce namítající nerespektování stávajícího vedení technické infrastruktury uvádíme, že obci je známa situace, kdy si pisatelé v předchozích letech nechali vypracovat projektovou dokumentaci pro zástavbu jejich pozemků, která byla podmíněna přeložením nadzemního vedení VV vedoucího přes p.p.č. 509/2, do země; stejně tak jako si pisatelé musí být vědomi nesouhlasu obce, který vydala k tomuto záměru. I přes tento svůj nesouhlas obec právě s přihlédnutím k vynaloženým prostředkům pisatelů, nechala územní plán zpracovat tak, aby záměr vlastníka na přestavbě území akceptoval, protože s ohledem na podanou žádost o stavební povolení očekávala, že toto nabyde právní moci a bude vykonatelné ještě v době před vydáním územního plánu a v takovém případě počítala s tím, že následně zpracováváný regulační plán se částí území s povolenou stavební činností nijak nedotkne! K takové situaci však nedošlo, stavební povolení nebylo vydáno. Dokud nejsou vydána pravomocná územní rozhodnutí, či jiná povolení, nenabývají vlastníci žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístili jakékoli stavby; ani nelze dovést existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určité konkrétního způsobu využití při stanovení konkrétních vlastníkovým vyhovujících regulativů.

K nevhodnému návržení závazné stavební čáry vyargumentovanému ze strany pisatelů tím, že ani v dalších částech obce nejsou domy umístěny v bezprostřední blízkosti komunikace, ale jsou odděleny pruhem zeleně či předzahrádkou uvádíme, že regulační plán je navržen tak, že pozemky s indexem A na stávající urbanistickou strukturu navazují svou zadní částí. V případě realizace doporučeného pěšího propojení zakresleného v hlavním výkrese regulačního plánu, by se navíc podařilo vytvořit zjevně ucelený stavební blok, v němž je z hlediska urbanistických principů logické zachovat jednotný charakter zástavby. Argumenty pisatelů, že v dalších částech obce nejsou domy umístěny bezprostředně na hranici komunikace není přílehlající, neboť většina domů v obci naopak na hranicích s komunikací umístěna je. Důvody pro stanovení odlišné vzdálenosti

stavební čáry u pozemků s indexem B od hranice veřejného prostranství bylo, že tyto pozemky už přímo nenavazují na stávající strukturu a vesnickou památkovou rezervaci a není tudíž nutné tak striktně zohledňovat stávající zástavbu. Zpracovatelé regulačního plánu si uvědomují, že umístění stavby přímo na hranici pozemku může přinášet určitá úskalí, nicméně urbanistickou koncepci považují za natolik důležitou, že je jí forma zástavby podřízena. Návrh dále akceptuje skutečnost, že komunikace procházející řešeným územím není tvořena jednou přímou linií, ale je zalomena přímo v místě změny charakteru zástavby, takže tato změna nebude vnímána jako rušící. Požadavek na vymezení stavební čáry v ploše regulačního plánu u všech pozemků ve stejné vzdálenosti, není s ohledem na již výše uvedené vypořádání, důvodný.

K nevhodnému návržení komunikace uvádíme, že návrh na umístění komunikace a veřejných prostranství vychází z koncepčního a komplexního řešení celého území, kdy v úvodních fázích byla hledána vhodná urbanistická koncepce a pozice komunikace. Odůvodnění tohoto návrhu je podrobně popsáno v kapitole 4.2.4 textové části odůvodnění regulačního plánu a dále pak i v kapitolách 4.1 POPIS URBANISTICKÉ KONCEPCE a 4.2 VÝVOJ ŘEŠENÍ, z nichž je patrné, že jako nejvhodnější byla vybrána varianta D. Jedná se o návrh, který klade důraz zejména na vytvoření urbanistické koncepce navazující na území, jehož ochrana vychází z vyhlášené VPR, a zároveň akceptující charakter obce a okolního vystavěného prostředí, přičemž zvoleným řešením je možné drtivou většinu pozemků napojit prostřednictvím místní komunikace, což se v této variantě jeví rovněž jako nejvhodnější.

K nesouhlasu s návrhem veřejného prostranství uvádíme, že návrh veřejných prostranství v regulačním plánu vychází jak z jeho zadání schváleného v rámci vydaného územního plánu obce, tak z požadavků § 7 odst. (2) vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a v textové části Odůvodnění regulačního plánu je řádně odůvodněn. Plocha řešená regulačním plánem zahrnující v sobě plochu Z1 a plochu P1 má výměru cca 2,8 ha. Podle výše uvedeného § 7 odst. 2 vyhlášky se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení vymezuje související veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m², přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Při stanovení koncepčního a komplexního řešení regulačního plánu, tak jak již bylo popsáno v textu výše, pak byly vymezeny plochy veřejných prostranství, přičemž veřejné prostranství PV-02 bylo navrženo v těžišti lokality a veřejné prostranství PV-01 na pozemek, na kterém je mimo jiné umístěna stávající trafostanice a který nesplňuje minimální výměru stavebního pozemku stanovenou platným územním plánem.

K absenci přístupové cesty k pozemku č. PK 21/1 uvádíme, že tento pozemek o výměře 557 m² není aktuálně podle katastru nemovitostí dopravně přístupný žádnou veřejnou komunikací, a navíc ani nesplňuje minimální výměru stavebního pozemku stanovenou územním plánem, což jsou mimo požadavku na zpracování regulačního plánu, další skutečnosti, pro který jej není možné využít k žádné výstavbě. V rámci koncepce navržené regulačním plánem je pozemková parcela PK 21/1 o výměře 557 m² zhodnocena tím, že je zařazena do stavebních pozemků označených indexem A, čímž zároveň dochází k zajištění dopravní obslužnosti. S názorem pisatelů o nepřiměřeném zásahu do vlastnických práv jiného vlastníka tak zcela zásadně nesouhlasíme, a naopak jsme přesvědčeni, že takto zpracovaným návrhem je vyřešena jak problematika nevyhovující výměry parcely, tak i absentujícího dopravního napojení, což samo o sobě znamená, že dochází ke zhodnocení pozemku tohoto jiného vlastníka. Vzhledem k tomu, že zpracovaný regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí, bude další řešení například odprodejem části pozemku věcí dohody vlastníků pozemků v území a výstavba v předmětném území pak bude řešeno až v následných správních řízeních.

K nesouhlasu se stanovením nezastavitelných částí uvádíme, že nezastavitelná část pozemku je vymezena pouze pruhem o šířce 5 metrů na pozemcích B-01 a B-02. Neplatí tedy, že část pozemku, která není zahrnuta v zastavitelné části pozemku, je absolutně nezastavitelná. Podmínku tak nelze označovat jako značně omezující. Zdůvodnění vymezení nezastavitelné části pozemku je pak součástí odůvodnění kap. 4.3.3 str. 19 (nezablokovat budoucí možnost realizace pěšího propojení).

Pokud se týká připomínek uváděných k územnímu plánu obce, tyto nebudou v rámci pořizování regulačního plánu z pochopitelných důvodů vypořádány. V poučení veřejné vyhlášky bylo zcela jednoznačně uvedeno, že připomínky je možné uplatňovat k regulačnímu plánu.

10.2 PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ ŘÍZENÍ O REGULAČNÍM PLÁNU

Nebyly uplatněny žádné.

11 NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

11.1 PÍSEMNÉ NÁMITKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ ŘÍZENÍ O REGULAČNÍM PLÁNU

- **Ing. Stanislav Štros a KOSSTA TŘEBÍZ s.r.o., zastoupený p. JUDr. Michalem Bernardem, Ph. D., k č.j. /2023/RP – písemnost ze dne 7.11.2023**

Citace: „Námítky k návrhu opatření obecné povahy – návrh regulačního plánu RP2 Třebíz.

I. Území vymezené námitkou. Území vymezené námitkou: k.ú. a obec Třebíz, plocha uvedená v územním plánu jako plocha RP2

II. Námítky. S návrhem RP obce Třebíz dotčení vlastníci zásadně nesouhlasí, a proto uplatňují následující námítky:

1. Nerespektování stávajícího vedení technické infrastruktury

Návrh RP vůbec nerespektuje stávající vedení technické infrastruktury na pozemcích parc.č. 590/2 a parc.č. 954 v k.ú. Třebíz, které jsou ve vlastnictví podatelů. Dle návrhu RP jsou na zmíněných pozemcích navrženy parcely označené jako A-01, A-02, A-03, A-04, B02 a B-03, na nichž umísťuje zastavitelnou plochu přes stávající inženýrské sítě. Umístění hlavních staveb na zmíněných parcelách by tak bylo podmíněno přeložením stávajících tras technické infrastruktury.

V předchozích letech nechali podatelé vypracovat projektovou dokumentaci pro zástavbu pozemků, která byla podmíněna přeložením nadzemních vedení VV, jež vedlo přes pozemek parc. č. 590/2 do země. Přeložení VV bylo realizováno, podatelé tedy vynaložili již nemalé soukromé prostředky na přípravu staveb, které by zde bylo možné realizovat. Na pozemcích ve vlastnictví podatelů je plánovaná výstavba objektů za účelem bydlení.

Současný návrh RP by však vyžadoval po dotčených vlastnících další přeložení vedení vysokého napětí, přípojky nízkého napětí a části vodovodu, což by značně znevýhodnilo podatele a vyžadovalo by to další vynaložení soukromých finančních prostředků.

Tento návrh je dle názoru dotčených vlastníků nevhodný, v rozporu s povinností dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a povinností sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje, a je v rozporu s § 18 stavebního zákona. a neproporcionální. Zasahuje do jejich ústavně garantovaného vlastnického práva a práva na podnikání.

Podle ustanovení § 18 stavebního zákona cit:

- (1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
- (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.
- (3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.
- (4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 sp. zn. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytné nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9.2005, čj. Ao 1/ 2005 – 98 cit: Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

2. Nevhodné navržení komunikace

Dotčení vlastníci dále nesouhlasí s umístěním navrhované komunikace, která je navržena v místě stávajícího objektu, který měli podatelé v plánu rekonstruovat. Návrhem komunikace v místě objektu ve vlastnictví podatelů je však RP nutí zmínění objekt odstranit. Dle názoru podatelů tak dojde k nepřiměřenému zásahu do jejich práv v rozporu s § 18 stavebního zákona.

V této souvislosti dotčení vlastníci upozorňují na rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 50 A 15/2016-131 ze dne 27.2.2017, v němž je mj. uvedeno cit. Již bylo také uvedeno, že danou regulací je zasahováno do práva navrhovatelů předmět svého vlastnictví bez omezení užívat a požívat jeho plody a užitky. Toto omezení přitom soud považuje za nepřiměřené i z důvodu intenzity tohoto zásahu. Zde je vhodné připomenout, že vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určitě je v katalogu lidských práv (vedle práva na život, práva na osobní svobodu, práva na lidskou důstojnost atp.) jedním z nejdůležitějších. Zásahy do těchto práv, lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech. V této souvislosti nelze přehlédnout, že zkvalitnění veřejného prostoru lze dosáhnout i méně velkolepým způsobem, tj. méně intenzivními zásahy do práv vlastníků budov.

Z výše uvedeného je zřejmé, že by v tomto případě došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv dotčených vlastníků, což je nepřijatelné.

3. Veřejné prostranství

Dotčení vlastníci dále nesouhlasí navržením dalšího veřejného prostranství, když v řešené části je navrženo již jedno veřejné prostranství na pozemku ve vlastnictví obce. Dle názoru podatelů je další veřejné prostranství nadbytečné.

S vymezením plochy PV-01 na pozemku dotčených vlastníků tito zásadně nesouhlasí, navíc zde bude dle návrhu RP umístěna plocha pro umístění nádob na separovaný i komunální odpad a minimálně 8 parkovacích stání.

V této souvislosti dotčení vlastníci upozorňují, že v případě zařazení pozemků soukromých subjektů dle územního plánu či regulačního plánu do funkčních ploch, které tvoří veřejné prostranství ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o obcích), a nemohou být tedy užívány k soukromým účelům, ale naopak jsou předurčeny k obecnému využití, náleží vlastníkově takto postižených pozemků či jejich částí nárok na vydání bezdůvodného obohacení ze strany obce.

Dle ust. § 34 zákona o obcích cit. Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Tento nárok vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR (namátkou např. nález Ústavního soudu ČR ze dne 19. 11. 2014, sp. zn. ÚS 3624/13, či rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.4.2013, sp. zn. 28 Cdo 2509/2012. Ve vztahu k pasivní legitimaci obce pak lze zmínit rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.5.2014 sp. zn. 28 Cdo 3684/2013.

Podatelé této námítky upozorňují, že v případě schválení návrhu RP a vymezení veřejného prostranství na jejich pozemcích budou vymáhat výše uvedený nárok po obci.

4. Nevhodný návrh parcelace a tvary pozemků s indexem A

Námítky číslo 1, 2 a 3 poukazují celkově nevhodný návrh rozvržení v západní části řešeného území – v územním plánu označeno jako P1 plocha přestavby- kde návrh regulačního plánu nerespektuje stávající technickou infrastrukturu ani stávající stavbu. Z tohoto pak vychází i navrhovaná parcelace a tvary pozemků s indexem A.

Jedná se o dlouhé úzké parcely, umístění domů dle RP z hlediska požární bezpečnosti objektů, majetkoprávních vztahů i oslunění a zastínění je v dnešní době zcela nevyhovující.

Odůvodnění návrhu z pohledu zpracovatele je takové, že tvar pozemků a umístění objektů RD na hranici dle stavební čáry odkazuje na stávající tvary pozemků a domů (pouze 3 takto umístěné domy a parcely), které se nacházejí severně od tohoto řešeného místa a že tak utvoří jednotný blok. Také poukazují na blízkost památkové zóny a tvrdí, že je třeba zachovat tento charakteristický urbanistický ráz a vytvářet urbanisticky cenné hodnoty.

Toto bychom chápali, pokud by takovéto parcely a umístění objektů bylo navrženo v přímé návaznosti na stejnou stávající urbanistickou strukturu, tedy prodlužoval by se takto uliční pohled nebo by se takto uliční pohled zrcadlil. Ale v tomto případě prostorové vnímání urbanistické struktury úzkých parcel není v tomto místě ničím podloženo. Vytváří se zcela nová ulice, která navíc na jižní straně bude otevřená a je zde pohled na stávající stavbu skladu a čističky obilí, která je svou hmotou mimo měřítko rodinných domů a svým vzhledem nevytváří žádné urbanistické hodnoty.

S tímto souvisí s to, že dotčení vlastníci nesouhlasí s umístěním závazné stavební čáry u pozemků označených jako A-01, A-02, A-03, A-04 na hranici pozemku, tedy na hranici s veřejnou komunikací. Dle názoru podatelů je takového umístění naprosto nevhodné. Ačkoliv má umístění domů na hranici pozemků přímo u veřejné komunikace odkazovat na stávající umístění staveb v části obce severně od řešeného území, podatelé uvádí, že v dalších částech obce nejsou domy umístěny v bezprostřední blízkosti komunikace, ale jsou odděleny pruhem zeleně či předzahrádkou.

Podatelé dále namítají, že u ostatních řešených parcel, tj. B-01 až B-014 se závazná stavební čára nachází ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemku. V odůvodnění RP je pod bodem 4.3.3 mj. uvedeno *Stavební čára závazná je vymezena souběžně s uliční čarou pro stavební pozemky s indexem A a ve vzdálenosti 6 metrů od hranice veřejného prostranství pro ostatní pozemky z důvodu zajištění jednotného charakteru uličního prostranství. A dále Pro historickou zástavbu platí, že stavební čára je souběžná s čarou uliční, pro potřeby zástavby je vhodné vymezením stavební čáry ve větším odstupu od hranice veřejného prostranství, jak je patrné z nové zástavby v jižní části obce Třebíz.* Dle názoru podatelů by tedy měly být též parcely s indexem A závaznou stavební čarou umístěnou dále od veřejné komunikace.

Podatelé proto zásadně nesouhlasí s umístěním závazné stavební čáry u pozemků s indexem A, a odůvodnění takového umístění z důvodu návaznosti na stávající zástavbu a charakter stavebního bloku považují podatelé za značně omezující, především i s ohledem na to, že stavební blok budou předmětné pozemky tvořit též s dalšími z řešeného území, které však mají již odstup od veřejné komunikace 6 m.

Navržené řešení považují za neproporcionální zásah do svých vlastnických práv a práva na podnikání

5. Absence přístupové cesty k pozemku č. PK 21/1

Návrh regulačního plánu vůbec nereflektuje, že k pozemku PK 21/1 v k.ú. Třebíz není umožněna jakákoliv přístupová cesta. Z návrhu RP je zřejmé, že tento pozemek bude zahrnut do parcely A-01. Tento pozemek je ve vlastnictví pana Davida Bakaláře.

S výše uvedenou skutečností návrh RP nijak nepracuje, resp. ji nevěnuje pozornost. Dle názoru tak opět dochází k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv a práva na podnikání dotčených vlastníků.

6. Nezastavitelné části pozemku

Dotčení vlastníci dále nesouhlasí s tím, že dle návrhu RP v nezastavitelných částech stavebního pozemku nelze umísťovat žádné stavby, ani stavby doplňkové (část 4 písm. d) návrhu RP). Vzhledem k tomu, že na některých navržených pozemcích je zastavitelná část pozemku vymezena jako poměrně malá, je uvedená podmínka značně omezující, když by na pozemek nebylo možné ani umístit doplňkovou stavbu či stavbu nepodléhající stavebnímu ohlášení.

Dle názoru podatelů je navržený RP v rozporu s § 18 stavebního zákona, zejm. odst. 3, dle kterého cit. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vplývající z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

III. Závěr. S ohledem na výše uvedené se dotčení vlastníci domnívají, že návrh RP obce Třebíz je neproporcionálním, a tudíž nezákonným zásahem do práv dotčeného vlastníka, a to konkrétně do ústavně garantovaného vlastnického práva. Návrh RP je v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1

písm. b), d) a e) stavebního zákona. Dotčení vlastníci mají v majetku téměř polovinu řešeného území dotčeného regulačním plánem. Ze strany obce nebyla žádná snaha či ochota vést s nimi jakékoli jednání.

Dotčení vlastníci proto žádají, aby byl návrh RP přepracován tak, aby nedocházelo ke znevýhodňování dotčených vlastníků a k bezdůvodnému omezování jejich práv. Za vyhovění námítkám předem děkujeme.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněným námítkám se nevyhovuje.

Odůvodnění: K námítkám pisatele číslo 1, 2 a 3, které poukazují na celkově nevhodný návrh rozvržení v západní části území řešeného regulačním plánem, který nerespektuje stávající technickou infrastrukturu ani stávající stavbu a podle pisatele navrhuje nedůvodně 2 veřejná prostranství, konstatujeme následující: Území řešené zpracovaným a projednaným regulačním plánem bylo v platném územním plánu vymezeno jako plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost, jehož cílem podle územního plánu je na tomto území vytvořit zástavbu vhodně začleněnou do stávající struktury a zajistit ochranu hodnot v území, především v podobě stanovení podrobnějších regulativů pro výstavbu v území. Zpracování regulačního plánu vycházelo ze zadání, které bylo součástí územního plánu Třebíz, a které stanovilo zejména řešit požadavky na vymezení pozemků veřejné infrastruktury včetně té dopravní, pozemků veřejných prostranství, dále požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb. Ačkoliv byli pisatelé v průběhu procesu pořizování územního plánu aktivní, k zadání regulačního plánu žádné připomínky neuplatnili. Stanovení podmínky na zpracování regulačního plánu v územním plánu pisatelé pak neúspěšně napadali u soudu, je tedy zřejmé, že si byli zcela nepochybně vědomi toho, že bez zpracování regulačního plánu, není v předmětném území rozhodování o změnách v území možné. I přes tuto skutečnost a možnost zajistit zpracování regulačního plánu neprojeví o jeho zpracování žádný zájem, přestože jim to územní plán - tak jak byla stanovena podmínka na zpracování regulačního plánu na žádost, umožňoval.

Jsme si vědomi, že pisatelé v předchozích letech nechali vypracovat projektovou dokumentaci pro zástavbu jejich pozemků, která byla podmíněna přeložením nadzemních vedení VV, jež vedlo přes p.p.č. 509/2, do země; stejně jako si pisatelé musí být vědomi nesouhlasu obce, který vydala k tomuto záměru. I přes tento svůj nesouhlas, obec právě s přihlédnutím k vynaloženým prostředkům pisatelů, nechala územní plán zpracovat tak, aby záměr vlastníka na přestavbě území akceptoval, protože s ohledem na podanou žádost o stavební povolení očekávala, že toto nabyde právní moci a bude vykonatelné ještě v době před vydáním územního plánu a v takovém případě počítala s tím, že následně zpracováváný regulační plán se části území s povolenou stavební činností nijak nedotkne! K takové situaci však nedošlo, stavební povolení nebylo vydáno. Dokud nejsou vydána pravomocná územní rozhodnutí, či jiná povolení, nenabývají vlastníci žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístili jakékoli stavby; ani nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určité konkrétního způsobu využití při stanovení konkrétních vlastníkovi vyhovujících regulativů. V kontextu toho pak nelze souhlasit s tím, že bychom návrhem regulačního plánu zasahovali do práv pisatelů na podnikání.

Navíc jak již bylo uvedeno výše, pisatelé zároveň neprojeví žádnou vůli pořídit regulační plán, i když jak již bylo uvedeno výše, jim to územním plán umožňoval. Obec tedy přistoupila ke zpracování regulačního plánu, ve kterém zpracovatel regulačního plánu s odkazem na výše uvedené, nebyl vázán žádnými správními rozhodnutími a mohl tak prověřit a navrhnout komplexní a koncepční řešení celého území bez omezení. V textové části odůvodnění regulačního plánu je v kapitole 4.1 POPIS URBANISTICKÉ KONCEPCE uvedeno, že cílem regulačního plánu bylo umožnit vytvoření zástavby vhodně začleněné do stávající struktury a zajištění ochrany hodnot v území a při stanovení podrobnějších regulativů pro výstavbu v území. Konečná podoba návrhu na vytvoření zástavby a jejího začlenění do struktury obce byla výsledkem prověřování několika dílčích variant blíže popsanych v textové části odůvodnění v kapitole 4.2 VÝVOJ ŘEŠENÍ, z nichž následně jako nejvhodnější byla vybrána varianta D, která byla zvolena jako finální. Jedná se o návrh, který klade důraz zejména na vytvoření urbanistické koncepce navazující na území, jehož ochrana vychází z vyhlášené VPR, a zároveň akceptující charakter obce a okolního vystavěného prostředí, přičemž rovněž řešení veřejné dopravní infrastruktury, kdy je možné drtivou většinu pozemků napojit prostřednictvím místní komunikace, se v této variantě jeví jako nejvhodnější. K nesouhlasu pisatelů s umístěním navrhované komunikace navržené v místě stávajícího objektu (který měli v plánu rekonstruovat), s odkazem na již výše uvedené vypořádání dále doplňujeme, že neúspěch pisatelů ohledně nedokonaného záměru, včetně nákladů na provedení přeložek, případně na zpracování dokumentace, která nebyla završena povolením stavební činnosti, nelze připsávat

k tíži obce, která jak již bylo uvedeno výše, byla v případě vydání příslušného správního rozhodnutí, tuto skutečnost akceptovat. K obecnému a blíže nespecifikovanému a žádnými argumenty nepodpřevenému tvrzení pisatelů, že zkvalitnění veřejného prostoru (myšleno tím pravděpodobně návrhu komunikace) lze dosáhnout i méně velkolepým způsobem, tedy méně intenzivními zásahy do práv vlastníků budov uvádíme, že v případě regulačního plánu se jedná o komplexní a koncepční řešení, prověřované v několika variantách, přičemž návrh veřejné dopravní infrastruktury, jehož parametry vychází z platných právních předpisů a rozhodně je tak nelze označovat za velkolepé. Zpracovaný návrh regulačního plánu, jak již bylo uvedeno výše, vychází ze zadání schváleného v platném územním plánu a odpovídá předepsaným požadavkům, které jsou pak vyhodnoceny v kapitole nazvané Údaje o splnění zadání regulačního plánu zpracované v rámci textové části Odůvodnění regulačního plánu, které lze shrnout takto: návrhem je zajištěno dopravní napojení stávajících objektů pro bydlení a dosud nevyužitých zastavitelných ploch a proluk a tyto jsou navázány na stávající komunikace, přičemž uliční veřejná prostranství jsou vymezena tak, aby byla zajištěna dopravní obsluha všech stavebních pozemků a návaznost na stávající komunikace ve dvou místech, čímž je zajištěno vzájemně propojený systém s vyloučením vznik slepých ulic.

K nesouhlasu pisatelů s navržením veřejného prostranství PV-01 s odůvodněním, že když je navrženo již jedno veřejné prostranství (myšleno tím PV-02), je dle jejich názoru další veřejné prostranství nadbytečné. Odůvodnění nesouhlasu, jak ostatně pisatelé sami uvádí, je toliko jejich názorem, který ale není ničím odůvodněn. K tomu dodáváme, že návrh veřejných prostranství v regulačním plánu vychází jak z jeho zadání schváleného v rámci vydaného územního plánu obce, tak z požadavků § 7 odst. (2) vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a v textové části Odůvodnění regulačního plánu je řádně odůvodněn. Plocha řešená regulačním plánem zahrnující v sobě plochu Z1 a plochu P1 má výměru cca 2,8 ha. Podle výše uvedeného § 7 odst. 2 vyhlášky se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení vymezuje souvisějící veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m², přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Při stanovení koncepčního a komplexního řešení regulačního plánu, tak jak již bylo popsáno v textu výše, pak byly vymezeny plochy veřejných prostranství, přičemž veřejné prostranství PV-02 bylo navrženo v těžišti lokality a veřejné prostranství PV-01 na pozemek, na kterém je mimo jiné umístěna stávající trafostanice a který nesplňuje minimální výměru stavebního pozemku stanovenou platným územním plánem. K upozornění pisatelů na nárok na „vydání bezdůvodného obohacení“ za takto vymezené veřejné prostranství uvádíme, že toto není předmětem řešení regulačního plánu.

K námitce týkající se nevhodného návrhu parcelace a tvarů pozemků s indexem A, která je ze strany pisatelů odůvodněna toliko obecným, blíže nespecifikovaným tvrzením o nevyhovujícím řešení z hlediska požární bezpečnosti, majetkoprávních vztahů a oslunění uvádíme, že pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem regulačního plánu stojí za zpracovaným návrhem a jeho odůvodněním, který tak jak byl proveden odpovídá veškerým požadavkům vyplývajícím z prováděcích vyhlášek, a který prošel společným jednáním, a byl opatřen stanovisky věcně a místně příslušných dotčených orgánů, mimo jiné i souhlasným stanoviskem Hasičského záchranného sboru, které bylo v textové části Odůvodnění regulačního plánu k veřejnému projednání uvedeno v plné citaci. K tvrzení pisatelů ohledně nevhodného návržení závazné stavební čáry odůvodněného ze strany pisatelů tím, že ani v dalších částech obce nejsou domy umístěny v bezprostřední blízkosti komunikace, ale jsou odděleny pruhem zeleně či předzahrádkou uvádíme následující: Regulační plán je navržen tak, že pozemky s indexem A na stávající urbanistickou strukturu navazují svou zadní částí. V případě realizace doporučeného pěšího propojení zakresleného v hlavním výkrese regulačního plánu, by se navíc podařilo vytvořit zjevně ucelený stavební blok, v němž je z hlediska urbanistických principů logické zachovat jednotný charakter zástavby. Argumenty pisatelů, že v dalších částech obce nejsou domy umístěny bezprostředně na hranici komunikace není přiléhající, neboť většina domů v obci naopak na hranicích s komunikací umístěna je! Důvodem pro stanovení odlišné vzdálenosti stavební čáry u pozemků s indexem B od hranice veřejného prostranství je především to, že tyto pozemky již přímo nenavazují na stávající strukturu a vesnickou památkovou rezervaci a není tudíž nutné tak striktně zohledňovat stávající zástavbu. Zpracovatelé regulačního plánu si uvědomují, že umístění stavby přímo na hranici pozemku může přinášet určitá úskalí, nicméně urbanistickou koncepcí považují za natolik důležitou, že je jí forma zástavby podřízena. Návrh dále akceptuje skutečnost, že komunikace procházející řešeným územím není tvořena jednou přímou linií, ale je zalomena přímo v místě změny charakteru zástavby, takže tato změna nebude vnímána jako rušící. Požadavek na vymezení stavební čáry u všech pozemků ve stejné vzdálenosti, tedy již s ohledem na výše uvedené vypořádání, není důvodný. Účelem regulačního plánu je

stanovení podrobných podmínek pro využití území s cílem ochránit hodnoty a charakter území za účelem vytvoření bydlení v příznivém životním prostředí. Přistoupit k tomu tak, že „Území je špatně navrženo a nemá žádné urbanistické hodnoty, takže není důvod se snažit to dále dělat správně“ jde proti smyslu územního plánování. Fakt, že na jedné straně ulice je pohledově neatraktivní objekt není důvodem pro to rezignovat na snahu vytvořit atraktivní prostředí. Zemědělský objekt může být v budoucnu přestavěn. To, že charakter zástavby na pozemcích s indexem A je jiný oproti pozemkům s indexem B, ostatně vychází již z územního plánu, který pro pozemky v ploše P1 stanovuje jiné podmínky, než pro pozemky v ploše Z1, čímž předurčuje jejich rozdílný charakter.

K tvrzení pisatelů o absenci přístupové cesty k pozemku č. PK 21/1, který jak sami pisatelé uvádí, že není v jejich vlastnictví uvádíme, že tento pozemek o výměře 557 m² není aktuálně podle katastru nemovitostí dopravně přístupný žádnou veřejnou komunikací, a navíc nesplňuje minimální výměru stavebního pozemku stanovenou územním plánem, což jsou mimo požadavku na zpracování regulačního plánu, další skutečnosti, pro který jej není možné využít k žádné výstavbě. V rámci koncepce navržené regulačním plánem je pozemková parcela PK 21/1 o výměře 557 m², která jak již bylo uvedeno nesplňuje minimální výměru stavebního pozemku zhodnocena tím, že je zařazena do stavebních pozemků označených indexem A, čímž zároveň dochází k zajištění dopravní obslužnosti. S názorem pisatelů o nepřiměřeném zásahu do vlastnických práv jiného vlastníka tak zcela zásadně nesouhlasíme, a naopak jsme přesvědčeni, že takto zpracovaným návrhem je vyřešena jak problematika nevyhovující výměry parcely, tak i absentujícího dopravního napojení, což samo o sobě znamená, že dochází ke zhodnocení pozemku tohoto jiného vlastníka. Vzhledem k tomu, že zpracovaný regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí, bude další řešení například odprodejem části pozemku věcí dohody vlastníků pozemků v území a výstavba v předmětném území pak bude řešeno až v následných správních řízeních.

K nesouhlasu s vymezením nezastavitelných částí pozemku, ve kterém pisatelé namítají, že uvedená podmínka je ve vztahu k pozemkům značně omezující uvádíme, že nezastavitelná část pozemku je vymezena pouze pruhem o šířce 5 metrů na pozemcích B-01 a B-02. Neplatí tedy, že část pozemku, která není zahrnuta v zastavitelné části pozemku, je absolutně nezastavitelná. Podmínku tudíž za značně omezující nepovažujeme. Zdůvodnění vymezení nezastavitelné části pozemku je pak součástí odůvodnění kap. 4.3.3 str. 19 (nezablokovat budoucí možnost realizace pěšího propojení).

S tvrzením pisatelů, že navržený regulační plán je v rozporu s § 18 stavebního zákona, zejména podle odst. 3, podle kterého orgány územního plánování koordinují veřejné i soukromé zájmy změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona, se neztotožňujeme a jsme přesvědčeni, že regulační plán splňuje veškeré cíle, tedy i ten napadaný pisateli. Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu je uvedeno v kapitole 7. textové části odůvodnění regulačního plánu a v kontextu celého odůvodnění návrhu regulačního plánu, jej považujeme za dostatečné, přičemž dodáváme, že koordinaci soukromých a veřejných zájmů ve smyslu § 18 odst. 3 stavebního zákona nelze vykládat tak, že řešení podrobnějšího využití území bude podléhat jednostranným představám pisatelů, neboť jak již bylo řečeno, regulační plán byl zpracován na základě zadání schváleného v platném územním plánu a v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, tak jak je uvedeno v jednotlivých kapitolách textové části odůvodnění regulačního plánu.

Na závěr pro úplnost uvádíme, že v případě pozemků pisatelů se jedná o pozemky zahrnuté platným územním plánem do plochy přestavby P1, ve které se podle územního plánu nachází zejména staré nevyužívané zemědělské objekty. Tento návrh byl proveden v územním plánu v souladu s § 2 odst. (1) písmene l) stavebního zákona, podle kterého se plochou přestavby vymezenou v územním plánu rozumí plocha ke změně stávající zástavby a pisatelé s ním s ohledem na námítky uplatňované v rámci územního plánu a následnou soudní žalobu, tedy museli být srozuměni a s ohledem na nevydané stavební povolení mohli navržení změn v území očekávat. Veškeré navržené změny, jak již bylo uvedeno v textu výše vychází ze zadání schváleného v platném územním plánu, ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a jejich návrh je v textové části odůvodnění řádně zdůvodněn, z čehož vychází pak vlastní rozhodnutí o námítkě včetně jeho odůvodnění.

- David Bakalář, písemnost ze dne 7.11.2023

Citace: „uplatňuji námitku jako vlastník pozemku PK 21/1. Navržený regulační plán RP2 nerespektuje současnou situaci pozemku. Vyžaduje vysoké investice (bourání nemovitosti, přeložení elektrického vedení) jak od obce Třebíz, tak i od dalších investorů. V obci podnikám a pozemek PK 21/1, který leží na parcela A-01 mám připravený pro reálný záměr dalšího rozvoje podnikání. Vzhledem k hale Bios, která se nachází v blízkosti jsem předpokládal, že je to nevhodné pro stavbu klasických rodinných domů. Původní využití sousedních pozemků byla živočišná výroba. Myslím si že parcely A-01 až A-04, by lépe sloužily k drobné nerušící výrobě. Předešlo by se tak možným problémům (stížnostem) v budoucnu. Historicky tyto pozemky k výrobě (sice živočišně) sloužily řadu let. Chtěl bych, aby využití parcel A-01; A-02; A-03; A-04 byla drobná nerušící výroba, jelikož mám pro tyto pozemky jiný záměr. Tyto objekty by potom byly v harmonickém soužití, jelikož by se jednalo o výrobní objekty. 30% zastavěnost pozemku s umístěním stavby přesně uprostřed parcely je extrémně restriktivní požadavek, který nekoresponduje s tím, co je v obci již postaveno – ani vizuálně ani procentuální zastavěnosti. Tímto Vás žádám o vyjádření k mé námitce.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněné námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: *Pisatel ve své námitce uvádí, že ji uplatňuje jako vlastník pozemku PK 21/1 s tím, že v ní v rozporu s poučením uvedeným ve veřejné vyhlášce oznamující vystavení návrhu regulačního plánu a jeho veřejné projednání, neuvádí území dotčeného námitkou, přičemž z textu podání je zřejmé, že námitka se týká zjevně větší části regulačního plánu, než je jen pozemek vlastníka, protože se na něm nenachází žádná stavba, která by měla být bourána. Navíc námitky směřují proti funkčnímu využití pozemku, který pisatel předpokládal využít k výrobě. K tomu pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu uvádí, že regulační plán není nástroj ke změně funkčního využití ploch, které vymezil územní plán. Pozemek pisatele je podle platného územního plánu součástí ploch smíšených obytných – venkovských (SV), ve kterých jsou přípustným využitím stavby, zařízení a využití pro bydlení a rodinnou rekreaci, občanské vybavení, zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační, veřejná prostranství a související dopravní a technická infrastruktura. Výroba, kterou pisatel zamýšlí na svém pozemku zřídit, je uvedena jako podmíněně přípustné využití za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání okolních staveb a nenaruší pohodu bydlení. Zároveň v rámci podmínek prostorového uspořádání je stanovena minimální výměra pro vymezení stavebních pozemků – 1000 m², což pozemek pisatel o výměře 557 m², nesplňuje. Dále je stanovena intenzita využití pozemků- max. 30 %. Jedná se o podmínky platného územního plánu Třebíz, z kterých musí návrh regulačního plánu vycházet a nemůže je měnit. Z uvedeného je zřejmé, že aktuální stav pozemku pisatele, který jak již bylo uvedeno výše nesplňuje minimální výměru stavebního pozemku a dokonce není dopravně přístupný z žádné veřejné komunikace se zařazením do stavebních pozemků označených indexem A, napojených na veřejnou komunikaci, zhodnocuje. Vzhledem k tomu, že regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí, bude otázka dalšího řešení záležet na dohodě s vlastníky okolních pozemků (možnost odkupu) a na následných správních řízeních v rámci kterých budou jednotlivé stavby povolovány.*

**12 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ
GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ**

Textová část odůvodnění regulačního plánu 48 stran (25 listů A4)

Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje 5 výkresů:

1	Koordinační výkres	1 : 1 000
2	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 1 000
4	Výkres technické infrastruktury	1 : 500
5	Výkres veřejného prostranství	1 : 500

POUČENÍ:

Proti regulačnímu plánu RP2 Třebíz vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

Ing. Ladislav Kozák
starosta obce

Milan Bednár
místostarosta obce