

Obec Řisuty, dne 1.2.2010

---

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

---

### **Opatření obecné povahy č.j. 1/2010, kterým se vydává Územní plán Řisuty**

---

Zastupitelstvo obce Řisuty jako věcně příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst.5 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) vydalo toto Opatření obecné povahy na svém zasedání dne 1.2. 2010 v souladu s ustanovením § 54 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., § 13 a přílohy č.7 vyhl.č.500/200 Sb., o územně analytických podkladech , územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence a s §§ 171 - 173 zákona č.500/2004 Sb.,správní řád .

Opatření obecné povahy se týká všech vlastníků pozemků a staveb dotčených územním plánem ve správním území obce Řisuty.

Opatření obecné povahy je zveřejněno v úplné podobě na elektronické úřední desce obce

Textová a grafická část územního plánu je v souladu s § 165 odst.1 stavebního zákona uložena na obci, stavebním úřadu, úřadu územního plánování a krajském úřadu.

#### **P o u č e n í**

Proti Územnímu plánu Řisuty vydanému formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., (správní řád) podat opravný prostředek .

Jitka Ryšavá starosta obce

Ladislav Suchý místostarosta obce

vyvěšeno od : .....

do: .....( 15 dnů)

# Obec Řisuty

---

Číslo jednací: 1/2010

V Řisutech, dne 1.2.2010

Zastupitelstvo obce Řisuty příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti **v y d á v á**

## Územní plán Řisuty

### Textová část územního plánu

viz. příloha územní plán Řisuty opatřený záznamem o účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky (obsah je v souladu přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

### 2. Grafická část územního plánu

(obsah je v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- 1- Výkres základního členění území 1 : 5000
- 2- Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanace 1 : 5000

## O d ů v o d n ě n í

### 1. Textová část odůvodnění

Nedílnou součástí opatření obecné povahy je odůvodnění územního plánu (viz. příloha)

#### a) Postup při pořízení územního plánu

O pořízení územního plánu Řisuty rozhodlo zastupitelstvo města na zasedání dne 12.3.2007 podle zákona č.183/2006 Sb.. Projednaný a dohodnutý návrh zadání byl schválen zastupitelstvem obce dne 20.3.2008. Projednávání návrhu územního plánu Řisuty bylo zahájeno dne 7.4.2009 společným jednáním. Po jeho ukončení a úpravě návrhu podle stanovisek dotčených orgánů byl požádán Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního a stavebního řízení, dne 10.7.2009 v souladu s § 51 stavebního zákona o posouzení dokumentace a zprávy o projednávání návrhu územního plánu Řisuty a o vydání stanoviska. Krajský úřad se k návrhu ÚP Řisuty vyjádřil 29.7.2009. Pořizovatel 27.8.2009 zahájil řízení o vydání územního plánu. Veřejné projednávání podle § 52 stavebního zákona, které představuje modifikované řízení o vydání opatření obecné povahy podle ustanovení § 172 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, bylo skončeno dne 19.října 2009 s několika připomínkami a námitkami. Zastupitelstvo obce rozhodlo o těchto připomínkách a námitkách a jsou okomentovány v odůvodnění. Na veřejné projednání zajistil pořizovatel účast zpracovatele návrhu územního plánu Řisuty Ing. Arch. Michaely Štádlerové – PAFF – Architekti.

#### b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

- Soulad s politikou územního rozvoje vydanou usnesením vlády ČR č.297 dne 20.7.2009

Územní plán respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a to zejména ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území s cílem zachovat ráz urbanistické struktury osídlení a kulturní krajiny. Cílem územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj bydlení, pro rozvoj občanské vybavenosti - sportu a pro rozvoj forem výroby a alternativních energetických zdrojů. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro transformaci funkcí opuštěných či nevyužívaných objektů. Jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu širšího území před záplavami, podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření.

- **Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Nadřazenou ÚPD územní plán Velkého územního celku (VÚC) Pražského regionu. Dle ÚP Velkého územního celku Pražského regionu zasahuje a v řešeném území je respektováno:

- stávající trasa silnice I. třídy,
- přírodní park Džbán,
- stávající chráněná ložisková území,
- stávající výhradní ložiska,
- stávající poddolovaná a sesuvná území.

Středočeský kraj pracuje na návrhu Zásad územního rozvoje, které nahradí ÚP VÚC, dosud však nejsou vydány.

- **Širší územní vztahy**

Koordinace využívání území obce z hlediska širších vztahů nemá na urbanistickou koncepci budoucího rozvoje Řisut vliv. Okolní sídla nejsou příliš vzdálená, ale nemají na obec bezprostřední vliv.

Obec Řisuty se nachází na Slánsku - v SZ okrajové poloze metropolitního regionu, mimo hlavní rozvojové osy. Z hlediska ekonomiky se projevují tradiční vazby na sídla střediskového významu. Spádovost je zaměřena zejména do regionálních středisek - Slaného (cca 4,5 km) a Kladna.

Severní část katastrálního území protíná v krátkém úseku hlavní silniční tepna I/16 (Velvary - Slaný - Řevničov), která zajišťuje i přepravní vazby směrem k silnici RI/7 směřující od Prahy na severozápad přes Slaný a Louny do Chomutova. Dopravní dostupnost vůči nadřazeným sídelním útvarům je tedy efektivní. Kvalitní dopravní spojení i s centrální sídelní aglomerací Prahy má významný vliv na stabilizaci stávajícího stavebního fondu (bydlení, rekreace) a na rozvojové tendence zejména v oblasti bydlení. Zastavěné území plní především obytnou funkci, menší roli má výroba či rekreace.

Velkoplošné a intenzivní zemědělské hospodaření na orné půdě se významným způsobem podílí na utváření zdejší slánské oblasti, v krajině se projevuje i rybářské hospodaření. Západní část katastru spadá do převážně bezlesé části přírodního parku Džbán. Část území (sever) je ovlivněna hornickou činností v minulosti (dobývky uhlí). Jižní polovina řešeného území je chráněna pro těžbu nerostného bohatství. Pro území obce byly zpracovány a schváleny komplexní pozemkové úpravy (KPÚ).

Katastrálním územím Řisut procházejí z nadřazených sítí technické infrastruktury regionálního významu pouze nadzemní vedení elektrické energie 22 kV, příváděcí řad veřejného vodovodu a hlavní řad splaškové kanalizace. Řešené území není součástí nadregionálního ani regionálního Územního systému ekologické stability.

### **c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování**

Katastrální území Řisuty nebylo do současné doby řešeno žádnou územně plánovací dokumentací. Vydáním územního plánu Řisuty se vytvoří předpoklady pro udržitelný rozvoj území za předpokladu obecně prospěšného souladu veřejných i soukromých zájmů.

Návrh ÚP je řešen v souladu s úkoly územního plánování, uvedenými v § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z hlediska ochrany urbanistických a architektonických hodnot území i krajinného rázu je pro komplikovanější zastavitelné plochy Z 4, Z 9 a Z5 (společně s P1) požadováno pořízení územní studie, jako podmínky pro rozhodování v území.

### **d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů byly při procesu pořizování územního plánu Řisuty splněny. Územně plánovací dokumentace byla pořizována a projednána dle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

**e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Stanoviska dotčených orgánů vydaná na základě společného jednání k návrhu územního plánu Řisuty byla v rozsahu stanoveném vyhláškou č. 500/2006 Sb. pro obsah územního plánu respektována. Žádná ze sousedních obcí se k návrhu územního plánu Řisuty nevyjádřila.

**f) Vyhodnocení splnění schváleného zadání**

Lze konstatovat, že požadavky vyplývající ze zadání ÚP obce Řisuty byly dle významu splněny, řešeny či respektovány. V zadání územního plánu obce Řisuty nebyly stanoveny situace, které by vyžadovaly rozhodnutí o výběru jedné varianty nebo alternativy řešení.

V návrhu ÚP bylo upraveno číslování lokalit pro zástavbu resp. přestavbu. Rozsah požadovaných ploch byl prověřen a případně upraven vzhledem k místním podmínkám, potenciálu rozvoje sídla a urbanistické koncepci.

Dále byly oproti zadání ÚP Řisuty provedeny tyto úpravy:

- 1) V souvislosti s požadovaným rozvojem (v zadání ozn. Z 10) byla zástavba v tomto místě podmíněna přestavbou (transformací funkce) v části dnes nevyužívaného zemědělského areálu, který se nachází v jižní kontaktní poloze. V návrhu ÚP se jedná o navrženou přestavbovou plochu P1 (návrh funkce smíšená obytná).
- 2) Plochy evidovaných zbořeníšť v zadání označ. P1 a P2 byly zahrnuty do zastavitelných ploch Z2 a Z6.
- 3) Část plochy v zadání označená jako Z4 (na poz. parc. č. 13/1) není návrhem územního plánu navržena do zastavitelných ploch z důvodů ochrany stávající vzrostlé zeleně.
- 4) Z důvodů nesouhlasného stanoviska vlastníka pozemku byla v návrhu ÚP vypuštěna plocha veřejného prostranství - veřejná zeleň (na poz. parc. č. 13/1, 2127). Vlastník nemá zájem o odprodej pozemků obci.
- 5) Vzhledem k nepatrnému rozsahu plochy je požadavek na rozšíření stávající místní komunikace pouze součástí regulativů kontaktní zastavitelné plochy v návrhu ÚP označené jako Z 3. Není tedy zahrnuto jako veřejně prospěšné opatření.
- 6) Na základě dodatečného požadavku pana Jiřího Kosíka předběžně odsouhlasného Obcí Řisuty byla do návrhu ÚP zapracována nová zastavitelná plocha (v návrhu územního plánu označena Z 8). Jedná se o záměr výstavby statické fotovoltaické elektrárny, skleníků, školícího střediska a přístřešku pro zvířata na části pozemkové parcely č. 1920. Tento záměr byl mj. předběžně konzultován s MěÚ Slaný - OŽP, které vydalo předběžný souhlas za dodržení jím stanovených podmínek (pod č.j. ŽP 5170/08 ze dne 29.10.2008). Plocha je z hlediska funkčního využití zařazena ploch smíšených - výrobních.
- 7) Po prověření byla lokalita Z7 (v návrhu zadání označena jako Z8 - smíšená obytná funkce) navržena pro funkční využití plocha smíšená výrobní (dle dříve vydaného stavebního povolení - strojírenská provozovna). Pro rozvoj bydlení v této poloze byl vydán nesouhlas z hlediska ochrany krajinného rázu (zástavba ve volné krajině), který je součástí stanoviska k posouzení záměrů občanů ze dne 17. října 2007 č.j. ŽP 3801/07. Pro funkci spojenou s rozvojem bydlení je územním plánem navrženo několik lokalit v sídle umožňující rozvoj - odhadovaný nárůst až o 150 obyvatel (což je cca 50% nárůst souč. stavu). Další lokalita navíc expandující do volné krajiny je tudíž neopodstatněná.
- 8) Z důvodů nesouhlasného stanoviska vlastníka pozemku byla v návrhu ÚP vypuštěna plocha veřejného prostranství - veřejná zeleň. Vlastník má zájem pozemky využít pro výstavbu určenou převážně k bydlení. Plocha v návrhu označená P1 (pozemek 392/2) se nachází v blízkosti areálu kostela a veřejného pohřebiště.
- 9) Z důvodů nesouhlasného stanoviska vlastníka pozemku byla plocha označená v zadání ÚP jako územní rezerva R1 zařazena územním plánem do plochy zastavitelné Z 9 (podmíněné prověřením územní studií).

**g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Územní plán Řisuty je zpracován podle § 43 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v souladu s vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zdůvodnění přijatého řešení vyplývá z připomínek dotčených orgánů a Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu územního plánu Řisuty, které jsou zapracovány do jeho čistopisu.

Vzhledem ke skutečnosti, že řešené území nevyžadovalo variantní řešení, nebylo nutné v návrhu územního plánu provádět výběr variant.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí návrhu územního plánu, jelikož (dle § 50, odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) zadání neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, které by vyžadovaly vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí.

Územní plán navrhuje ve správním území obce Řisuty celkem 9 zastavitelných ploch, 3 plochy přestavby a 4 plochy územních rezerv. Ze zastavitelných ploch 5 ploch bydlení venkovského charakteru, jedna plocha pro výrobu smíšenou, jedna plocha pro občanské vybavení – sport a jedna plocha smíšená obytná - samota .

### **h) Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí návrhu územního plánu, jelikož (dle § 50, odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) zadání neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, které by vyžadovaly vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí.

### **i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Celkem jsou na správním území obce Řisuty navrženy rozvojové plochy o celkové rozloze 9,77ha. Návrh územního plánu nepředpokládá odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa.

Pro lokality v řešeném území je provedeno zdůvodnění a vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

V řešeném území se vyskytují půdy s vysokým produkčním potenciálem (I. a II. třídy ochrany). Tyto půdy se rovněž vyskytují (vyjma východní části) v kontaktu se zastavěným územím obce. Vzhledem k tomuto faktu bude plošný rozvoj sídla nárokovat i zábory takových kvalitních půd (viz. tabulková část). Převážně se jedná o lokality, které jsou v přímém kontaktu se zastavěným územím nebo se nacházejí v zastavěném území. Pro lokalitu Z 7 (samota) již bylo dříve vydáno stavební povolení. Téměř bez nároku na kvalitní půdy je lokalita Z5. Půdy I. a II. třídy ochrany jsou vyznačeny v grafické části.

Návrhem řešení není narušena síť účelových komunikací zajišťující obsluhu zemědělských pozemků, je zachován přístup k polní trati.

Návrhem ÚP nedochází ve vztahu k příslušnému dílčímu povodí k ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území (např.: převodem dešťových vod z jednoho dílčího povodí do druhého). Všechny lokality jsou v jednom dílčím povodí 1-12-02-072.

Návrhem nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa, včetně pásma 50m od jejich hranice vyjma plochy P 3. V přestavbové ploše P3 je navržena plocha smíšená nezastavěného území (požadavek na asanaci nevyužívaného objektu) - návrat k přírodní funkci.

Důsledky řešení na ZPF zastavitelné plochy a plochu navrhovaného rozšíření Cukrovarského rybníka jsou vyhodnoceny v odůvodnění ÚP. Přestavbové plochy nepředstavují nároky na zábor zemědělského půdního fondu.

### **j) Rozhodnutí o námitkách a připomínkách a jejich odůvodnění**

#### **Veřejné projednávání 19.10.2009**

#### **Námítka a připomínka podané písemně před oznámením veřejného projednání:**

##### Námítka č.1

**Jiří Janda, Mánesova 1956, 440 01 Louny, tel: 739 818 142** (pověřený spoluvlastník) , podáno dne 12.3.2008 pod č.j. 1254/08/sú : námitka k zařazení pozemku p.č.1688 v k.ú.Řisuty jako plochy pro

územní rezervu –vlastník požaduje plochy pro výstavbu RD.

**Doplněno** při veřejném projednání: vlastník rozporuje zakreslení pouze části pozemku a požaduje zahrnout do Z 9 pozemek až po severní hranici sousedících pozemků.

► Rozhodnutí ZO: **Schváleno zahrnutí jižní části jako plocha pro bydlení, ale zamítnuto zahrnout pro návrh bydlení celou plochu, severní část bude zatím územní rezervou.**

**Odůvodnění:** vzhledem k problematickému přístupu bude zahrnuta pouze první část lokality jako zastavitelná, druhá bude uvedena jako územní rezerva. Po zajištění kvalitního přístupu a naplnění zastavitelné části nejméně 60% zástavby může být změnou územního plánu otevřena i druhá polovina plochy (současná ÚR). Podmínkou pro výstavbu bude vypracování územní studie, která bude zároveň řešit plochu navrhovanou i plochu územní rezervy, zvláště z hlediska dostupnosti a technické infrastruktury.

#### Námítka č.2

**Petr Bučil, U Santošky 5, 150 00 Praha 5, tel.602 689 128** (pověřený spoluvlastník) podáno 30.6.2008 pod č.j.3223/08/sú: námítka k zařazení pozemků p.č.144, 1474/6, 2127,87,11/1,11/2,13/1,13/2 v k.ú.Řisuty jako plochy pro veřejná prostranství –vlastník požaduje plochy pro výstavbu RD.

► Rozhodnutí ZO: **Zamítnuto – částečně.**

**Odůvodnění:** Část požadovaných ploch byla v návrhu již zařazena jako plocha pro bydlení, ale plochy, kde jsou vzrostlé stromy, by měly být i nadále nezastavitelné a označené jako plochy zahrad.

#### **Námítky a připomínky podané v řádném termínu:**

#### Námítka č.3

**Josef Bor, Truhlářská 18, 110 00 Praha 1, tel.728 770 217** (pověřený spoluvlastník) podáno 12.10.2009 pod č.j.41846/09/sú/Br: žádost o možnost stavby rekreačních objektů (příp.jejich rozšiřování) a užitkových staveb až do velikosti 40m<sup>2</sup>.

► Rozhodnutí ZO: **Schváleno**

**Odůvodnění:** V regulativech návrhu ÚP Řisuty, který byl dohodnut pořizovatelem spolu s pověřeným zastupitelem, bude stanovena max.velikost staveb na 40m<sup>2</sup>.

#### Námítka č.4

**Jaromír Jakeš, Řisuty 39, 273 78 Řisuty** (vlastník) podáno 15.10.2009 pod č.j.42314/09/sú: námítka k zařazení pozemku p.č.74/1 v k.ú.Řisuty jako zemědělské plochy v zastavěném území–vlastník požaduje plochy pro výstavbu RD.

► Rozhodnutí ZO: **Schváleno**

**Odůvodnění:** Požadovaná plocha může být v návrhu ÚP zařazena jako stabilizovaná plocha pro bydlení, protože je obklopena plochami pro bydlení stávajícími i navrženými a nachází se v centru obce.

#### Námítka č.5

**Jaroslav Kniha, Řisuty 80, 273 78 Řisuty** (vlastník) podáno 14.10.2009 pod č.j.42129/09/sú: námítka k zařazení pozemku p.č.600/2 v k.ú.Řisuty jako plochy pro výrobu–vlastník požaduje plochy pro výstavbu skupiny rodinných domů.

**Doplněno** při veřejném projednání: Vlastník argumentoval, že pozemek zasít'oval a připravil (např.na přání OŽP okresního úřadu Kladno vysadil lípy okolo celého pozemku) pro výrobu, ale pro prodlení sešlo z dohody s investorem, zbyly pouze pohledávky. Nyní nevidí vhodné využití pro výrobu (ani obec není tomu nakloněna), obává se možného zneužití pozemku, které by v konečném důsledku ovlivnilo obec a životní prostředí daleko více, než stavby pro bydlení.

► Rozhodnutí ZO: **Schváleno**

**Odůvodnění:** Kompromisem, kdy budou vyslyšena práva vlastníka nabytá v dobré míře a zároveň budou uspokojeny podmínky OŽP(nesouhlas s dalším rozšiřováním výstavby do volné krajiny, za optickou hranici

obce, vzhledem k ochraně krajinného rázu) je stanoveno plochu vyčlenit jako území samoty, kde je možné např. založit farmu, poskytovat služby, rozvíjet agroturistiku a zároveň s tím by tam mohl být rodinný dům pro vlastníka nebo správce areálu (max. 3 domy) a výstavbu podmínit územní studií pro umístění budov a komunikací.

#### Námítka č.6

**Obec Řisuty, Řisuty 84, 273 78 Řisuty** (vlastník) podáno 15.10.2009 pod č.j.42316/09/sú: námítka k zařazení části pozemku p.č.27 ZE v k.ú.Řisuty jako zemědělské plochy v zastavěném území – vlastník požaduje plochy pro výstavbu RD.

► Rozhodnutí ZO: **Schváleno**

**Odůvodnění:** Požadovaná plocha (za bytovkami) může být v návrhu zařazena jako plocha pro bydlení, protože je obklopena plochami pro bydlení stávajícími i navrženými a je v centru obce.

#### Námítka č.7

**Luboš Pospíšil, Řisuty 45, 273 78 Řisuty** (vlastník) podáno 16.10.2009 pod č.j.42508/09/sú: námítka k nezařazení pozemků ( 1685/2,417/4,417/5,412/2) do zastavitelných ploch v celém rozsahu. Dále žádost o zařazení plochy p.č. 417/5 jako zahrada.

**Doplněno** při veřejném projednání: Vlastník nesouhlasí s vyloučením pozemku p.č. 1685/2 ze zastavitelných ploch a žádá o zařazení plochy p.č. 417/5 jako zahrada. Požaduje, aby všechny pozemky mohly být oploceny až na hranici pozemku 1685/2.

K regulativu pro plochy bydlení měl vlastník ještě námítku, že 200m<sup>2</sup> zpevněných ploch je málo.

► Rozhodnutí ZO: **Zamítnuto**

**Odůvodnění:**

► **Stanovisko pořizovatele dle stanoviska OŽP :** Větší část požadované plocha byla v návrhu zařazena jako plocha pro bydlení. Vzhledem k členitosti terénu, by však pozemky p.č.1685/2 neměly být zařazeny jako plocha pro bydlení ani pro zahrady, protože je třeba respektovat přírodní zlom a značné převýšení terénu. Jednalo by se zde o zásah do volné krajiny, narušení pohledů v exponovaném místě převýšení, navíc poblíž historicky cenné zvoničky. OŽP v žádném případě nesouhlasí ani s chodníčky, stavbami či oplocením nad terénním zlomem. K regulativům pro plochu bydlení je možno sdělit, že lze upravit velikost zpevněných ploch na 35% pozemku, případně toto množství ještě rozčlenit na plochu zastavěnou a plochy zpevněné.

#### Připomínky

##### Připomínka č.1

**Mgr.Dagmar Beznosková, Ledce 3, 273 05 Ledce** (vlastník) podáno 15.10.2009 pod č.j.42311/09/sú:

1) námítka k zařazení pozemku p.č.1760 v k.ú.Řisuty jako nezastavitelné plochy zemědělské – vlastník požaduje plochy pro výstavbu RD.

**Doplněno** při veřejném projednání:

- 2) námítka ke klasifikaci plochy uvedené v návrhu územního plánu v k.ú.Řisuty jako plochy výroby (bývalý zemědělský areál). Vlastník disponuje několika stájemi, v nichž plánuje obnovit zemědělskou výrobu – chov hospodářských zvířat, proto vlastník požaduje plochy zemědělské.
- 3) V návaznosti na tuto skutečnost rozporuje vlastník možnost výstavby v lokalitách v Z5 a P1. Vlastník si nepřeje, aby v regulativech pro výrobu byla popsána jakákoli omezení, která se týkají objemu chovu, druhu chovaných hospodářských zvířat. Omezení se nemají zvláště týkat nové zástavby, proto by neměla být v těchto lokalitách plánována.

► Rozhodnutí ZO: **Zamítnuto v bodě 1),3) a schváleno v bodě 2)**

**Odůvodnění:**

- 1) Požadovaná plocha ( p.č.1760) byla v návrhu zařazena jako plocha nezastavitelná zemědělská. Plocha není v souladu s ochranou příroda a krajiny, je za optickou hranicí obce - viz. stanovisko OŽP a urbanistky.
- 2) Plocha bývalého zemědělského areálu bude v návrhu zařazena jako plocha výroby. Avšak v textové části bude pevně stanoveno, že regulativy umožňují i zemědělskou výrobu – stájový chov zvířat, proto

zařazení plochy bude beze změny. Navíc tento regulativ je širší a umožňuje plochu využít i pro jiné účely a tím dává vlastníkům možnost širších podnikatelských záměrů.

- 3) K rozporu využití ploch Z5 a P1 pro bydlení nedoložil vlastník pozemků vyjádření hygienika (pachové pásmo apod.), proto je požadavek nepřipustit výstavbu v těchto lokalitách neopodstatněný a regulativy pro výrobu přiměřené.

#### Připomínka č.2

**Blanka Hajnová , O.Scheinflugové** (vlastník) podáno 19.10.2009 pod č.j.42684/09/sú: námitka k zařazení pozemku p.č.1841 v k.ú.Řisuty jako nezastavitelné plochy –vlastník požaduje plochy pro výstavbu RD.

#### ► Rozhodnutí ZO: **Zamítnuto**

**Odůvodnění:** Požadovaná plocha byla v návrhu zařazena jako plocha nezastavitelná – přírodní, vodní, zemědělské, protože leží v údolní nivě.

#### **Námítky a připomínky uplatněné v průběhu veřejného projednání:**

##### Připomínka č.3-ústní

**Agra Řisuty** – Krčková Hana a Ing.Vincenc Jan (jednatelé) podáno ústně: námitka k zařazení pozemku p.č.1918 v k.ú.Řisuty jako nezastavitelné plochy–vlastník požaduje zařazení části plochy jako plochu pro územní rezervu pro bydlení.

#### ► Rozhodnutí ZO: **Schváleno**

**Odůvodnění :** Požadovaná plocha může být zařazena jako neprověřená územní rezerva protože navazuje na navržené zastavitelné území.

##### Námítka č.8 – pouze ústně

**P. Kosík**, vlastník ploch nově určených pro výrobu a skladování, které navazují na plochy, v nichž Mgr.Beznosková požaduje plochy pro zemědělskou výrobu, nesouhlasí, aby byla celá plocha označena pro výrobu zemědělskou, což se neslučuje s jeho podnikatelským záměrem.

#### ► Rozhodnutí ZO: **Schváleno**

**Odůvodnění:** Plocha bude zařazena jako plocha pro výrobu a skladování s regulativy, které byly navrženy v návrhu ÚP Řisuty a umožňují využít území v souladu s podnikatelským záměrem.

## **2. Grafická část odůvodnění**

- 1- Širší vztahy 1 : 500 000
- 2- Koordinační výkres 1 : 5 000
- 3- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

(v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

#### **P o u ě n í :**

Proti územnímu plánu obce Řisuty vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004Sb., správní řád)

starostka obce  
Jitka Ryšavá

místostarosta obce  
Ladislav Suchý