MĚSTO KLECANY
ZASTUPITELSTVO MĚSTA

U školky 74, 250 67 Klecany, okres Praha-východ, kraj Středočeský; IČO 00240290; IDS: 4d6bdnh
Tel.: 284 890 064, 739 592 775; e-mail: muklecany@mu-klecany.cz; https://www.mu-klecany.cz

čj.: **6154/2021** *V Klecanech dne:* **30. června 2021**

Vyřizuje: **Ing. Vich, PRISVICH, s.r.o.**
tel. 241444053, mobil 606638956

Opatření obecné povahy č. 2/2021/OOP
•
REGULAČNÍ PLÁN KLECANY – U BÍLÉ ZDI

****

Zastupitelstvo města Klecany, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), za použití ustanovení § 62 odst. 1 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/ /2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 500/2006 Sb.**“), **svým usnesení č. 3/2021 ze dne 29. června 2021**

v y d á v á

regulační plán Klecany – U Bílé zdi

(dále také jen „**regulační plán**“ či „**RP**“), jehož územně plánovací dokumentaci zhotovila společnost mar.s architects s.r.o., IČO 29134846, projektantem Ing. arch. Martinem Šenbergerem, autorizovaným architektem ČKA 03742, **ve formě opatření obecné povahy č. 2/2021/OOP**.

Regulační plán v řešené ploše, vymezené v kapitole a) „vymezení řešené plochy“ textové části regulačního plánu, **stanovuje podrobné podmínky** pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, zejména staveb veřejné infrastruktury, dále pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, **vymezuje** veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, **nahrazuje** stanovená územní rozhodnutí a **je závazný pro rozhodování v území**, jak je uvedeno **v jeho textové a grafické části** takto:

1. **Textová část regulačního plánu obsahuje**
   a) vymezení řešené plochy,
   b) podmínky pro vymezení a využití pozemků,
   c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb,
      I. které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury,
      II. staveb veřejné infrastruktury,
   d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
   e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
   f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
   g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci,

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo,
i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

2. Textová část regulačního plánu v rozsahu nahrazovaných územních rozhodnutí obsahuje

a) druh a účel umisťovaných staveb,
b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
d) podmínky pro změnu využití území,
e) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
f) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
g) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
h) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
i) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu.

3. Grafická část regulačního plánu obsahuje výkresy

B1 Hlavní výkres, 1 : 500
B2 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, 1 : 1000

4. Dokumentace profesí regulačního plánu obsahuje dílčí textové a grafické části

B-DP1 Situace dělení pozemků zakreslená v KN, 1 : 500
B-DP2 Situace zeleně, 1 : 400
B-DP3 Situace kanalizace, 1 : 500
B-DP4 Situace vodovod, 1 : 500
B-DP5 Situace plynovod, 1 : 500
B-DP6 Situace zařízení silnoproudé elektrotechniky, elektronické komunikace a VO, 1 : 500
B-DP7 Komunikace a zpevněné plochy (*obsahuje samostatnou textovou a grafickou část*)
B-DP8 Situace požárně nebezpečného prostoru, 1 : 500
B-DP9 Výkresy jednotlivých objektů (*obsahuje samostatnou grafickou část*)

5. Regulační plán nahrazuje v části P4a řešené plochy dle § 61 odst. 2 stavebního zákona zejména

a) územní rozhodnutí o umístění staveb pro bydlení
   1. bytových domů s označením A, B a C,
   2. řadových rodinných domů s označením D, E, F a G,
   3. rodinných domů s označením L (7×) a Z (8×),
b) územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí
   1. kanalizačních řadů a přípojek splaškové kanalizace,
   2. vodovodních řadů a vodovodních přípojek,
   3. plynovodních STL řadů a plynovodních přípojek,
   4. elektrických rozvodů NN a přípojek,
   5. trafostanice a elektrických rozvodů VN,
   6. veřejného osvětlení,
   7. slaboproudých rozvodů (CETIN);

c) územní rozhodnutí o umístění staveb pozemních komunikací a ploch veřejných prostranství;

d) územní rozhodnutí o dělení pozemků pro určení parcelace území.

6. **Textová a grafická část** regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi, uvedené pod body 1 až 3 a dokumentace profesí regulačního plánu pod bodem 4, jsou společně nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy č. 2/2021/OOP.

7. **Doba platnosti RP Klecany – U Bílé zdi** pořízeného z podnětu je stanovena takto:

   a) **Doba platnosti** regulačního plán Klecany – U Bílé zdi **nahrazujícího územní rozhodnutí** se stanovuje **na dobu 5 let** ode dne nabytí jeho účinnosti, a to z důvodu náročnosti zajištění a přípravy vymezené řešené plochy o výměře cca 1,6 ha **plochy přestavby P4a** v souladu s ÚP Klecan dle § 71 odst. 2 stavebního zákona. Regulační plán Klecany – U Bílé zdi však **nepozbývá platnosti** z důvodů uvedených v § 71 odst. 2 písm. a) až d) stavebního zákona.

   b) **Doba platnosti** regulačního plán Klecany – U Bílé zdi **nenahrazujícího územní rozhodnutí se nestanovuje** (§ 71 odst. 1 stavebního zákona).

O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi obsahuje textovou a grafickou část takto:

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. **Textová část odůvodnění regulačního plánu zpracovaná projektantem v rozsahu části II odst. 1 písm. a) až f) přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a označená jako „C1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU“ je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.**

2. **Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu**

   Řešenou plochu regulačního plánu **vymezil** jako „***zastavitelnou plochu BR4***“ **platný územní plán Klecan**, tj. územní plán Klecan, účinný dne 6. května 2010, **ve znění změny č. 1**, účinné dne 11. února 2016, **změny č. 2**, účinné dne 4. října 2014, **a změny č. 3**, účinné dne 8. října 2016 (dále jen „**ÚP Klecan**“), ve které je **vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách** jejího využití a součástí ÚP Klecan je i zadání tohoto regulačního plánu.

   Zastupitelstvo města Klecany schválilo usnesením č. 3/2018 ze **dne 19. dubna 2018** zprávu o uplatňování ÚP Klecan za období od jeho vydání dne 20. dubna 2010 (dále jen „**Zpráva**“), jejíž součástí jsou **pokyny pro zpracování změny č. 4 ÚP Klecan i v lokalitě Z4-4, jejíž vymezení je v rozsahu zastavitelné plochy BR4** a v níž má na základě pokynů pro zpracování změny č. 4 ÚP Klecan dojít **ke změně využití území**, spočívající v **rozšíření využití stavbami pro bydlení**, a to vedle solitérních rodinných domů, také o skupinové rodinné domy (dvojdomy, řadové domy) a bytové domy. Výsledkem toho je, že pro pořízení regulačního plánu zastavitelné plochy BR4 nelze racionálně použít zadání z ÚP Klecan, ale je nutné pořídit **nové zadání regulačního plánu**, které bude v souladu se **souběžně pořizovanou změnou č. 4** ÚP Klecan.

   Pořízení regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi z jiného podnětu schválilo **Zastupitelstvo města Klecany** usnesením č. 4/2018 ze **dne 31. května 2018** v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 62 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, **z podnětu společnosti V Invest CZ, a.s.**, IČO 25794655, podaným podle § 64 odst. 1 stavebního zákona na Městský úřad Klecany **dne 15. května 2018** pod čj. 3241/2018. **Důvodem** bylo využití možnosti pořízení regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi v souladu se souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto spolu s tím **Zastupitelstvo města Klecany schválilo usnesením č. 4/2018 ze dne 31. května 2018 souběžné pořízení a vydání regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi pořizovaného z podnětu a změny č. 4 ÚP Klecan**, která byla vyvolána mimo jiné i tímto regulačním plánem, označené ve změně č. 4 ÚP Klecan jako **lokalita Z4-4** dle § 70 stavebního zákona.

Pro zastavitelnou plochu BR4 byl do vyhodnocení výsledků souběžně pořizované fáze společného jednání, pořizován regulační plán pod názvem „**BR4 Klecany – U Bílé zdi**“ podle schváleného zadání, jehož požadavky nebyly v souladu s platným ÚP Klecan, ve znění změn č. 1 až 3, ale byly v souladu se schválenými pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan **v lokalitě Z4-4**, jejíž vymezení je shodné s řešeným územím regulačního plánu **v rozsahu zastavitelné plochy BR4**, protože podle § 70 stavebního zákona nemusí být regulační plán v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan.

Po fázi společného jednání byla na základě **Pokynů**, jak pro úpravu návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, tak i pro úpravu návrhu regulačního plánu, **pořizovatelem stanoveno**, že „***zastavitelná plocha BR4***“ bude změněna na „***plochu přestavby P4***“, kdy regulační plán pro celou tuto plochu v **části P4a nahazuje** územní rozhodnutí a v **části P4b nenahrazuje** územní rozhodnutí. Název regulačního plánu „***BR4 Klecany – U Bílé zdi***“ byl rovněž uveden do souladu se změnou č. 4 ÚP Klecan a změněn na „***Klecany – U Bílé zdi***“.

Současně se schválením pořízení regulačního plánu Zastupitelstvo města Klecany **pověřilo** usnesením č. 4/2018 ze **dne 31. května 2018** člena zastupitelstva města **Martina Horu**, k tomu, aby spolupracoval s pořizovatelem regulačního plánu jako tzv. „**určený zastupitel**“ ve smyslu stavebního zákona (dále jen „**určený zastupitel**“), tj. stejný určený zastupitel jako u souběžně pořizované změny č. 4 ÚP Klecan. Po komunálních volbách v říjnu 2018, byl určeným zastupitelem pověřen opět člen zastupitelstva města **Martin Hora**, usnesením č. 7/2018 ustavujícího zasedání Zastupitelstva města Klecany ze dne 1. listopadu 2018.

Pořizovatelem regulačního plánu byl **Městský úřad Klecany**, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona prostřednictvím jiných fyzických osob na základě uzavřené smlouvy s právnickou osobou, společností PRISVICH, s.r.o., IČO 27101053, jejíž pracovník, **Ing. Ladislav Vich**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o.**, na pořízení RP schválila Rada města Klecany usnesením č. RM 18/2018 **ze dne 25. června 2018** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Při pořizování a vydávání regulačního plánu se postupovalo podle § 64 a 65 a § 67 až 69 a § 70 stavebního zákona v etapách „**zadání**“ a „**návrh**“. Požadavky na regulační plán byly stanoveny v jeho **zadání**.

Návrh zadání regulačního plánu zpracoval pořizovatel podle předchozích usnesení Zastupitelstva města Klecany a podnětu společnosti V Invest CZ, a.s., a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů, a to **od 14. srpna 2018 do 12. září 2018**, oznámil podle § 64 odst. 2 písm. a) stavebního zákona veřejnou vyhláškou čj. 4900/2018 ze **dne 8. srpna 2018**, a současně jej pořizovatel zaslal jednotlivě subjektům uvedeným v § 64 odst. 2 písm. b) stavebního zákona dopisem pořizovatele čj. 4899/2018 ze **dne 8. srpna 2018**.

Na základě výsledků projednání návrhu zadání, tj. vyhodnocení toho, jak byly uplatněné požadavky a vyjádření zapracovány do návrhu zadání regulačního plánu, upravil pořizovatel návrh zadání regulačního plánu a předložil jej **dne 17. září 2018** ke schválení Zastupitelstvu města Klecany.

Zadání regulačního plánu BR4 Klecany – U Bílé zdi schválilo Zastupitelstvo města Klecany svým usnesením č. 6/2018 ze dne 24. září 2018 podle § 64 odst. 5 stavebního zákona.

Návrh regulačního plánu pro společné jednání (§ 65 stavebního zákona) zhotovila **v únoru 2019** společnost mar.s architects s.r.o., IČO 29134846, projektantem Ing. arch. Martinem Šenbergerem, autorizovaným architektem ČKA 03742, na základě schváleného zadání, předaného **dne 11. října 2018**, a dále podle § 65 odst. 1 stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a **dne 5. března 2019** jej předala pořizovateli.

Společné jednání o návrhu regulačního plánu z 02/2019 se podle § 65 odst. 3 stavebního zákona uskutečnilo **dne 26. března 2019 od 10:00 hodin** v zasedací místnosti Městského úřadu Klecany, Do Klecánek 52, Klecany, a **oznámeno** bylo dotčeným orgánům a městu Klecany jednotlivě pořizovatelem oznámením čj. 1699/2019 ze **dne 4. března 2019**. Současně pořizovatel doručil návrh regulačního plánu veřejnou vyhláškou čj. 1700/2019 ze **dne 4. března 2019** a zajistil jeho **vystavení** k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů, a to **od 12. března 2019 do 10. dubna 2019**, s tím, že je možné uplatnit písemně připomínky nejpozději do **dne 10. dubna 2019**.

Pořizovatel provedl **vyhodnocení společného jednání** a na základě závěrů uvedených ve „*Vyhodnocení společného jednání o návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi*“ zpracoval pořizovatel „*Pokyny pro úpravu návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi po společném jednání*“ a předal je **dne 20. ledna 2020** projektantovi, Ing. arch. Martinu Šenbergerovi, k provedení úpravy návrhu regulačního plánu před veřejným projednáním.

Úpravu návrhu regulačního plánu před veřejným projednáním provedl v únoru 2020 zhotovitel, společnost mar.s architects s.r.o., IČO 29134846, projektantem Ing. arch. Martinem Šenbergerem, autorizovaným architektem ČKA 03742, na základě pokynů pro úpravu návrhu po společném jednání a **dne 11. února 2020** jej předal výkonnému pořizovateli, společnosti PRISVICH, s.r.o.

První veřejné projednání *návrhu změny č. 4 ÚP Klecan a souběžně pořizovaného regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi, nařízené pořizovatelem na středu dne 25. března 2020,* ***bylo zrušeno*** *na základě usnesení vlády České republiky č. 194 ze dne 12. března 2020, kterým byl z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru (označovaný jako SARS CoV-2) na území České republiky vyhlášen nouzový stav, a usnesení vlády České republiky č. 215 ze dne 16. března 2020, kterým bylo přijato krizové opatření omezující volný pohyb osob.*

Veřejné projednání návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi **z února 2020** podle § 67 odst. 1 stavebního zákona s výkladem projektanta zhotovitele, Ing. arch. Martina Šenbergera, nařídil pořizovatel na **3. června 2020 od 16:00 hodin** v zasedací místnosti Městského úřadu Klecany, Do Klecánek 52, Klecany. Veřejné projednání bylo **oznámeno** dotčeným orgánům a městu Klecany jednotlivě pořizovatelem oznámením čj. 3058/2020 ze **dne 27. dubna 2020**. Současně pořizovatel doručil návrh regulačního plánu veřejnou vyhláškou čj. 3060/2020 ze **dne 27. dubna 2020** a ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky zajistil jeho **vystavení** k veřejnému nahlédnutí minimálně po dobu 30 dnů, a to **od 30. dubna 2020 do 10. června 2020**. Veřejného projednání se nezúčastnil žádný zástupce přizvaných dotčených orgánů.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, členem zastupitelstva města Martinem Horou, **vyhodnotil** podle § 67 odst. 4 stavebního zákona výsledky veřejného projednání **a konstatoval**, že ve stanovené lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do **dne 10. června 2020**, **bylo uplatněno 8 námitky** dotčených osob, uvedených v § 67 odst. 2 stavebního zákona, resp. v § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona, **a byly uplatněny 3 připomínky** osobami, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem regulačního plánu přímo dotčeny podle § 172 odst. 4 správního řádu. Dotčené orgány uplatnily celkem **9 stanovisek** podle § 73 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byly pořizovatelem stanoveny „*Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi před vydáním*“ k provedení **nepodstatné úpravy** návrhu regulačního plánu před jeho vydáním a tyto předal **dne 18. června 2021** projektantovi. Protože se z pohledu § 68 odst. 2 stavebního zákona nejedná o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu po veřejném projednání, nenařídil pořizovatel opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů.

Upravený návrh regulačního plánu z června 2021 pořizovatel **dne 23. června 2021** předložil společně s odůvodněním a **návrhem na vydání regulačního plánu** Zastupitelstvu města Klecany podle § 69 odst. 1 stavebního zákona.

3. **Výsledek posouzení souladu návrhu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací** *[§ 68 odst. 4 písm. a) stavebního zákona]*

   Soulad návrhu regulačního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky, schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze **dne 20. července 2009**, ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze **dne 15. dubna 2015**, Aktualizací č. 2 a 3, schválených usneseními vlády ČR č. 629 a 630 ze **dne 2. září 2019** a Aktualizace č. 5, schválené usnesením vlády ČR č. 833 ze dne **17. srpna 2020** (dále jen „**PÚR ČR**“), a soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, účinnými **dne 22. února 2012**, ve znění 1. aktualizace, účinné **dne 26. srpna 2015**, a 2. aktualizace účinné **dne 4. září 2018** (dále je „**ZÚR Středočeského kraje**“), jako územně plánovací dokumentací vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje, **přezkoumal pořizovatel** s použitím kapitoly b) „***vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů***“ textové části odůvodnění návrhu regulačního plánu.

   Soulad návrhu regulačního plánu s územním rozvojovým plánem České republiky nemohl být pořizovatelem prokázán. Územní rozvojový plán ČR není Ministerstvem pro místní rozvoj vydán.

   Regulační plán není pro území města Klecany Středočeským krajem vydán, ZÚR Středočeského kraje nevymezily žádnou plochu či koridor, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vydáním regulačního plánu.

   Pro pořizování regulačního plánu je závazný územní plán Klecan, vydaný dne 20. dubna 2010 a účinný dne 6. května 2010, ve znění **ve znění změny č. 1**, účinné dne 11. února 2016, **změny č. 2**, účinné dne 4. října 2014, a **změny č. 3**, účinné dne 8. října 2016, tj. **platný ÚP Klecan**, se kterým ovšem není návrh regulačního plánu Klecan – U Bílé zdi v souladu, ale tento je **v souladu se souběžně pořizovanou změnou č. 4** ÚP Klecan, protože podle § 70 stavebního zákona platí, že „*Regulační plán nemusí být v tomto případě v souladu s částmi územního plánu, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou územního plánu.*“. **Koncepce stanovená územním plánem i podmínka § 70 stavebního zákona bude dodržena, když vydání regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi bude předcházet vydání změny č. 4 ÚP Klecan.** Řešená plocha RP Klecany – U Bílé zdi je vymezena v návrhu změny č. 4 ÚP Klecan jako **plocha přestavby P4** s podmínkou vydání regulačního plánu pro rozhodování o změnách v území podle § 43 odst. 2 stavebního zákona. Z hlediska využití území je řešená **plocha přestavby P4** zařazena převážně do návrhové plochy „**plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské**“ (BI-návrh) a „**plochy bydlení – v bytových domech**“ (BH-návrh).

   ZÁVĚR: Návrh regulačního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, se ZÚR Středočeského kraje a se souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan.

4. **Výsledek posouzení souladu návrhu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území** *[§ 68 odst. 4 písm. b) stavebního zákona]*

   Soulad návrhu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území posoudil pořizovatel s použitím kapitoly h) „***vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území***“ textové části odůvodnění návrhu regulačního plánu.

   ZÁVĚR: Návrh regulačního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

5. **Výsledek posouzení souladu návrhu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů** *[§ 68 odst. 4 písm. c) stavebního zákona]*

   Soulad návrhu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů posoudil pořizovatel s použitím kapitoly i) „***vyhodnocení souladu návrhu regulačního***

plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů“ textové části odůvodnění návrhu regulačního plánu.

ZÁVĚR: Návrh regulačního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

6. **Výsledek posouzení souladu návrhu regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů** *[§ 68 odst. 4 písm. d) stavebního zákona]*

Při pořizování návrhu regulačního plánu **byly akceptovány** požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích, a to zejména při společném jednání. Pořizovatel vyhodnotil uplatněné stanoviska a připomínky a učinil závěry, které podle jejich charakteru promítl do „*Pokynů pro úpravu návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi po společném jednání*“. Podle těchto pokynů byl **návrh regulačního plánu upraven a dán do souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů** a následně veřejně projednán podle § 67 odst. 1 stavebního zákona.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu regulačního plánu **bylo třeba návrh regulačního plánu upravit** na základě pokynů pořizovatele pro nepodstatnou úpravu návrhu regulačního plánu před vydáním. **Upravený návrh z června 2021 byl předložen dne 23. června 2021 k vydání** Zastupitelstvu města Klecany podle § 69 odst. 1 stavebního zákona.

Soulad návrhu regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů posoudil pořizovatel s použitím kapitoly j) „***vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů***“ textové části odůvodnění návrhu regulačního plánu.

Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentech označených jako „*Vyhodnocení společného jednání o návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi*“, „*Pokyny pro úpravu návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi po společném jednání*“, „*Vyhodnocení veřejného projednání návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi*“ a „*Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi před vydáním*“, které jsou nedílnou součástí dokladů o pořizování a vydání regulačního plánu.

Při pořizování návrhu regulačního plánu **nebyly řešeny žádné rozpory** postupem podle § 136 odst. 6 správního řádu.

Formou žádosti o změnu stanoviska požádal pořizovatel dopisem čj. 2019/175/Vi ze **dne 4. prosince 2019** Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný **dotčený orgán ochrany přírody a krajiny** (orgán OPaK) o přehodnocení **nesouhlasného stanoviska** ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi **z důvodu nesplnění požadavku zadání regulačního plánu, požadujícího biologické hodnocení** plochy řešené návrhem regulačního plánu, které **nebylo zpracováno v souladu s požadavkem orgánu OPaK**, jak bylo uvedeno v koordinovaném stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, ředitele krajského úřadu, čj. 34402/2019/KUSK ze dne 4. dubna 2019. **Krajský úřad Středočeského kraje**, odbor životního prostředí a zemědělství, **ve změně stanoviska orgánu OPaK**, čj. 157745/2019/KUSK ze dne 3. ledna 2020, bylo **konstatováno**, že „*...požadované biologické hodnocení bylo orgánu OPaK doručeno dne 4. 12. 2019. Hodnocení bylo vypracováno autorizovanou osobou a splňuje všechny požadované náležitosti. Z jeho výsledků vyplývá, že* ***plánovaná výstavba nepředstavuje ohrožení*** *pro zvláště chráněné organismy a v kontextu širšího okolí nepředstavuje ani ohrožení životaschopnosti místních populací druhů v zájmové oblasti zaznamenaných. Na základě tohoto závěru* ***orgán OPaK sděluje****, že z hlediska jím sledovaných zájmů ochrany přírody a krajiny je* ***možné RP BR4 Klecany – U Bílé zdi dále projednat a schválit****.*“. Podmínky závěru orgánu OPaK byly **zapracovány pořizovatelem** do „*Pokynů pro úpravu návrhu územního plánu Divišova po společném jednání*“, podle kterých byl zpracován návrh RP U Bílé zdi z 02/2020, předložený při veřejném projednání konaném **dne 3. června 2020**.

Závěry pořizovatele k uplatněným stanoviskům byly v průběhu pořizování návrhu RP U Bílé zdi zapracovány do pokynů pro úpravy návrhu po jednotlivých fázích projednávání návrhu RP U Bílé zdi na základě vyhodnocení jejich výsledků, v souladu s nimi byl pak návrh územního plánu postupně upravován.

ZÁVĚR: Návrh regulačního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

7. **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení** *[§ 68 odst. 5 písm. b) stavebního zákona]*

   *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení zpracoval projektant a je součástí textové části odůvodnění návrhu regulačního plánu v kapitole d) „**zdůvodnění navržené koncepce řešení**“.*

8. **Rozhodnutí o námitkách uplatněných k veřejnému projednání návrhu regulačního plánu konanému dne 3. června 2020 a jejich odůvodnění** *[§ 172 odst. 5 správního řádu]*

   Pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou, čj. 3060/2020 ze **dne 27. dubna 2020**, návrh regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi z února 2020 a současně oznámil konání veřejného projednání návrhu RP Klecany – U Bílé zdi na **den 3. června 2020 od 16:00 hodin** podle § 67 odst. 1 stavebního zákona. **Veřejného projednání** se vyjma zástupců města Klecany, pořizovatele, projektanta, zhotovitele a výkonného pořizovatele, nezúčastnil žádný zástupce přizvaných dotčených orgánů, za veřejnost se zúčastnilo cca 8 osob. Pořizovatel ve lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. **do 10. června 2020**, dle § 67 odst. 2 stavebního zákona, **obdržel 8 podání s námitkami** dotčených osob vymezených v § 67 odst. 2, resp. v § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona, uvedené **pod pořadovými čísly 29 až 36 vyhodnocení veřejného projednání návrhu RP Klecany – U Bílé zdi** z února 2020.

   Zastupitelstvo města Klecany jako příslušný správní orgán podle § 172 odst. 5 správního řádu **rozhodlo** svým usnesením č. 3/2021 ze **dne 29. června 2021** o námitkách **uplatněných k veřejnému projednání** návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z února 2020, na podkladě návrhu zpracovaného s ohledem na veřejné zájmy pořizovatelem, Městským úřadem Klecany, ve spolupráci s určeným zastupitelem, členem zastupitelstva města Martinem Horou, **takto**:

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH
a jejich odůvodnění, uplatněných k návrhu
regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi z února 2020
veřejně projednaného dne 3. června 2020,
uvedených pod pořadovými čísly 29 až 36
vyhodnocení veřejného projednání návrhu RP Klecany – U Bílé zdi,
je uvedeno na **stranách 1 až 13** **Přílohy bodu 8** textové části odůvodnění
opatření obecné povahy č. 1/2021/OOP – **ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH**.

Poučení:

Proti rozhodnutí o námitce se nelze odvolat ani podat rozklad (§ 172 odst. 5 správního řádu).

9. **Vyhodnocení připomínek uplatněných ke společnému jednání o návrhu regulačního plánu z února 2019 konanému dne 26. března 2019** *[§ 172 odst. 4 správního řádu]*

   Pořizovatel doručil podle § 65 odst. 3 stavebního zákona návrh RP Klecany – U Bílé zdi z února 2019 veřejnou vyhláškou, čj. 1700/2019 ze **dne 4. března 2019**, s tím, že do 15 dnů ode dne doručení, tj. do **dne 10. dubna 2019**, mohl každý uplatnit u pořizovatele písemně připomínky. **Pořizovatel** v souladu s § 65 odst. 3 stavebního zákona obdržel **26 připomínek** osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem regulačního plánu přímo dotčeny podle § 172 odst. 4 správního řádu.

Městský úřad Klecany, jako pořizovatel příslušný podle § 6 odst. 2 stavebního zákona, se připomínkami zabýval a ve spolupráci s určeným zastupitelem, členem zastupitelstva města Martinem Horou, je vyhodnotil a učinil k nim závěry, které jsou uvedeny v příloze č. 2 „*Vyhodnocení společného jednání o návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi*“ usnesení č. 3/2021 Zastupitelstva města Klecany ze **dne 29. června 2021**. **Vyhodnocení připomínek uplatněných k fázi společného jednání pod poř. č. 20, 25 až 49 je uváděno takto:**

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK
uplatněných k fázi **společného jednání** konaného dne 26. března 2019
o návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi z února 2019,
vystaveného od 12. března 2019 do 10. dubna 2019,
uvedených pod pořadovými čísly 20 a 25 až 49
vyhodnocení společného jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi,
je uvedeno na **stranách 1 až 215** **Přílohy bodu 9** textové části odůvodnění
opatření obecné povahy č. 1/2021/OOP – **VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K SJ**.

10. **Vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání návrhu regulačního plánu konanému dne 3. června 2020** *[§ 172 odst. 4 správního řádu]*

Pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou, čj. 3060/2020 ze **dne 27. dubna 2020**, návrh regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi z února 2020 a současně oznámil konání veřejného projednání návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi na **den 3. června 2020 v 16:00 hodin** podle § 67 odst. 1 stavebního zákona. **Veřejného projednání** se vyjma zástupců města Klecany, pořizovatele, projektanta, zhotovitele a výkonného pořizovatele, nezúčastnil žádný zástupce přizvaných dotčených orgánů, za veřejnost se zúčastnilo cca 8 osob. Pořizovatel ve lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. **do dne 10. června 2020**, dle § 67 odst. 2 stavebního zákona, **obdržel 3 připomínky** osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem regulačního plánu přímo dotčeny podle § 172 odst. 4 správního řádu, uvedené pod pořadovými **č. 20, 25 a 27** vyhodnocení veřejného projednání návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi z února 2020.

Městský úřad Klecany jako pořizovatel příslušný podle § 6 odst. 2 stavebního zákona, se připomínkami zabýval a ve spolupráci určeným zastupitelem, členem zastupitelstva města Martinem Horou, je vyhodnotil a v souladu s § 67 odst. 4 stavebního zákona k nim učinil závěry, které jsou uvedeny v příloze č. 5 „*Vyhodnocení veřejného projednání návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi*“ usnesení č. 3/2021 Zastupitelstva města Klecany ze dne 29. června 2021. **Vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání konanému dne 3. června 2020 pod pořadovými čísly 20, 25 a 27 je uváděno takto:**

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK
uplatněných k návrhu
regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi z února 2020
veřejně projednaného dne 3. června 2020,
uvedených pod pořadovými čísly 20, 25 a 27
vyhodnocení veřejného projednání návrhu RP Klecany – U Bílé zdi,
je uvedeno na **stranách 1 až 6** **Přílohy bodu 10** textové části odůvodnění
opatření obecné povahy č. 1/2021/OOP – **VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K VP**.

B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Grafickou část odůvodnění regulačního plánu tvoří výkresy

D.1 Koordinační výkres, 1 : 500

D.2 Výkres širších vztahů, 1 : 4000

D.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, 1 : 500

které jsou nedílnou součástí odůvodnění regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi.

Poučení:

Proti opatření obecné povahy č. 2/2021/OOP, tj. proti regulačnímu plánu Klecany – U Bílé zdi, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

* * *

Bc. Daniel Dvořák v. r.
starosta města

Ivo Kurhajec v. r.
místostarosta města

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

s jejich odůvodněním, uplatněných k veřejnému projednání návrhu regulačního plánu

KLECANY – U BÍLÉ ZDI

Veřejné projednání návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi z 02/2020, vystaveného **od 30. dubna 2020 do 10. června 2020**
a **pořizovaného souběžně se změnou č. 4 územního plánu Klecan** podle § 70 stavebního zákona,
se uskutečnilo **dne 3. června 2020 od 16:00 hodin** v zasedací místnosti Městského úřadu Klecany, Do Klecánek 52, Klecany.

Ř A Z E N Í P O D Á N Í dle „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu RP Klecany – U Bílé zdi“: *pořadové číslo*

Námitky dotčených osob *(§ 67 odst. 2 a § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona)* ..... ***29 – 36*** *(celkem 8)*

POUŽITÉ ZKRATKY:

BD = *bytový dům*
Klecany – U Bílé zdi = *název regulačního plánu*
KN = *katastr nemovitostí*
k. ú. = *katastrální území*
parc. č. = *parcelní číslo*
Pokyny = *pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020 před vydáním (VP*číslo bodu)*
Pokyny po SJ = *pokyny pro úpravu návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 po společném jednání konaném dne 26. 3. 2019 (SJ*číslo bodu)*
PÚR = *politika územního rozvoje (České republiky)*
RD = *rodinný dům* *ŘRD = řadové rodinné domy*
RP = *regulační plán (Klecany – U Bílé zdi)*
regulativy = *podmínky stanovené pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*
SJ = *společné jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konané dne 26. 3. 2019*
správní řád = *zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*
stavební zákon = *zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů*
ÚP = *územní plán (Klecan) podle stavebního zákona platného od 1. 1. 2007*
ÚPD = *územně plánovací dokumentace*
ÚSES = *územní systém ekologické stability*
VP = *veřejné projednání návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020 konané dne 3. 6. 2020*
Zadání RP = *zadání regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi schválené dne 24. 9. 2018*
Změna č. 4 = *změna č. 4 ÚP Klecan*
ZPF = *zemědělský půdní fond*

NÁMITKY (uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020 veřejně projednaného dne 3. června 2020)				ROZHODNUTÍ o námitkách a odůvodnění
poř. číslo	**údaje o podateli námitky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část námitky**	
Námitky dotčených osob (*§ 67 odst. 2 stavebního zákona a § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona*) **29 až 36**				
29	**BETA ZDIBY a.s.**, IČO 05878004, Na hřebenech I 1149/1, 147 00 Praha 4	ze dne 9. 6. 2020, *zapsáno* *dne 10. 6. 2020* *pod čj. 4306/20*	**Podávají námitky proti Návrhu změny č. 4 ÚP a RP** ***Pozn. pořizovatele: Následující text je část společné námitky týkající se výhradně RP Klecany – U Bílé zdi na stranách 11 až 14 námitky*** **V této souvislosti uvádíme, že podáváme i námitky proti RP KLECANY – U BÍLÉ ZDI, tak jak jsou uvedeny níže.** 1. Regulativy ploch a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto ÚP opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro ŘRD. RP povoluje výstavbu ŘRD. Na druhou stranu ostatním vlastníkům ÚP ukládá povinnost minimální plochy stavební parcely 750 m^2. 3. Veřejná prostranství a přístupové komunikace a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevují komunikace určené pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m a 3,5 m. Tyto komunikace nevyhovují zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v BD a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek BD, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici.	*Pozn. pořizovatele: členění a číslování námitek „na přeskáčku“ bylo převzato z podání* ***2. Námitka nebyla zohledněna.*** *Regulativy ploch přestavby P4a a P4b lokality Z4-4 stanovil souběžně pořizovaný návrh Změny č. 4, který je oproti platnému ÚP Klecan upravuje ve prospěch návrhu RP Klecany – U Bílé zdi, jehož zpracování předcházela architektonická a urbanistická studie, která prověřila možnosti zástavby v dané lokalitě. Studie byla zpracována v několika variantách. Postupnými konzultacemi, jak s vedením města, zastupitelstvem, stavební komisí a veřejností bylo vybráno optimální urbanistické řešení, a tím i podklad pro zadání RP Klecany – U Bílé zdi. Specifické podmínky, které plynou z charakteru zvolené zástavby jsou zcela v souladu s požadavky na navrhování a utváření veřejného prostoru a požadavků na bydlení 21. století. Návrh RP Klecany – U Bílé zdi je zpracován zcela v souladu s návrhem Změny č. 4 ÚP Klecan.* ***3. Námitka nebyla zohledněna.*** *Návrh RP Klecany – U Bílé zdi vymezuje veřejná prostranství a přístupové pozemní komunikace zcela v souladu se zadáním RP Klecany – U Bílé zdi, které v odstavci „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6(5) „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ uvádí požadavek: „Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“. Zadání RP Klecany – U Bílé zdi nevylučuje použití jednosměrné ulice. V návrhu RP Klecany – U Bílé zdi se nevyskytují pozemní komunikace pro obsluhu objektů se šíří veřejného prostranství 3,5 m. Vnitřní spo-*

NÁMITKY (uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020 veřejně projednaného dne 3. června 2020)				ROZHODNUTÍ o námitkách a odůvodnění
poř. číslo	**údaje o podateli námitky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část námitky**	
Námitky dotčených osob (*§ 67 odst. 2 stavebního zákona a § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona*) **29 až 36**				
			d) Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství. 4. Bytové domy a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také ŘRD a bydlení v BD. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba BD, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí (v souhrnu na str. 62). d) V tomto ohleduje návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města.	*jovací větev je řešena jako jednosměrná s šířkou veřejného prostranství 6,5 m. Všechny ostatní pozemní komunikace jsou obousměrné a splňují minimální šířku veřejného prostranství 8 m. To potvrzuje soulad návrhu RP Klecany – U Bílé zdi s jeho zadáním schváleným dne 24. 9. 2018. Pozemní komunikace zpřístupňující pozemky BD je vedena v severní části řešeného území podél ulice Topolová (větev B). Zde je šířka veřejného prostranství 26 m. Dále je to severní část větve A a větev C, v obou případech je minimální šířka veřejného prostranství 12 m. Požadavek na minimální šíři veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu o šířce 12 m je dodržen.* ***4. Námitka nebyla zohledněna.*** *Zpracování návrhu RP Klecany – U Bílé zdi v ploše přestavby P4a lokality Z4-4 návrhu Změny č. 4 ÚP Klecan, předcházela architektonická a urbanistická studie, která prověřila možnosti zástavby v dané lokalitě. Studie byla zpracována v několika variantách. Postupnými konzultacemi, jak s vedením města, zastupitelstvem, stavební komisí a veřejností bylo vybráno optimální urbanistické řešení, které bylo také podkladem pro zadání RP Klecany – U Bílé zdi. Specifické podmínky, které plynou z charakteru zvolené zástavby jsou zcela v souladu s požadavky na navrhování a utváření veřejného prostoru a požadavků na bydlení 21. století. Návrh RP Klecany – U Bílé zdi je zpracován zcela v souladu s návrhem Změny č. 4 ÚP Klecan. V námitce zmiňovaný strategický plán města Klecany není územně plánovacím podkladem ani jiným podkladem, který by stavební zákon uváděl pro zpracování návrhu RP či ÚP. Přihlédnout se k němu může v rámci následné Zprávy o uplatňování ÚP Klecan, než té, která byla schválena 19. 4. 2018 a stanovila požadavky na zpracování návrhu Změny č. 4. Přesto je možné konstato-*

NÁMITKY (uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020 veřejně projednaného dne 3. června 2020)				ROZHODNUTÍ o námitkách a odůvodnění
poř. číslo	**údaje o podateli námitky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část námitky**	
Námitky dotčených osob (*§ 67 odst. 2 stavebního zákona a § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona*) **29 až 36**				
			1. Jak vyplývá zejména z koordinační situace, z hlavního výkresu a z dalších dokumentů, návrh změny ÚP a návrh RP i návrh územního rozhodnutí počítá v lokalitě označené P4a u stavebních objektů skupiny domů 03, 04, 05 a 06 s tím, že RD, ať už dvojdomy nebo ŘRD, budou v uspořádání 2NP+**ustupující podlaží**, nikoliv 2NP+podkroví. Taková regulace je v rozporu s ustanovením § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501//2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která stanoví, že „stavbou pro bydlení je RD, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; RD může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a **podkroví**.“. Jinými slovy, za RD nelze označovat stavbu pro bydlení, která má 2NP+ustupující podlaží (nikoliv podkroví). Pro vysvětlení a pro pořádek upozorňuji, že spor o výklad pojmu „podkroví“ se táhnul velmi dlouho, nicméně v této době je již definitivně rozhodnut, jak na úrovni MMR, tak i na úrovni ustálené judikatury, (rozsudek Krajského soudu v Praze čj. 46 A 23/2015 – 100 ze dne 27. 3. 2017, potvrzený rozsudkem Nejvyššího správního soudu čj. 7 As 114/2017 – 92 ze dne 16. 8. 2017). Požaduji buď označit stavební objekty designované jako „2NP+ustupující podlaží“ správně jako BD, nikoliv RD, nebo přepracovat celý návrh ÚP/RP tak, aby splňoval shora citované ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., tzn. buď u všech RD změnit ustupující 3NP na podkroví (tzn. pultová/sedlová střecha s patřičným sklonem) nebo vypustit 3NP úplně, jako je to u SO 09. Alternativně – v zájmu urychlení výstavby, kterou v obecné rovině podporuji – mohu nabídnout, že když bude z návrhů u SO 10 a SO 11 vypuštěno 3NP, vezmu tuto námitku zpět. 2. Omezení zastavěné plochy RD v ploše označené v návrhu RP jako P4b Návrh ÚP a RP počítá v oblasti P4b s regulací zastavěnosti určenou procentuálně (30 % plochy pozemku), což je zhruba rozumná míra. Návrh změny ÚP a návrh RP se však i nadále drží již překonané a v jádru nesmyslné regulace maximální zastavěné plochy RD absolutní hodnotou 200 m^2, což je na parcelách vesměs kolem 900 m^2 zcela zbytečné a pouze to komplikuje dosažení ideální podoby RD pro jejich uživatele, aniž by tato regulace měla jakýkoliv praktický urbanistický význam pro město. Naopak u menších parcel stále platí limit 30 %, takže se více než 200 m^2 stejně nezastaví, neboť výpočtová základna je logicky nižší. Pro pořádek připomínám, že regulace zastavěné plochy určená absolutní hodnotou je raritní a v okolních obcích neexistuje. Požaduji proto vypustit regulaci zastavěné plochy určenou absolutní hodnotou a ponechat pouze procentuální zastavěnost. V ÚP musí být stanoveny podmínky pro realizaci záměrů transparentně a rovně pro	*vat, že návrh RP Klecany – U Bílé zdi není v rozporu s uvedeným strategickým plánem.* ***1. Námitka nebyla zohledněna.*** *RD jsou navrženy o 2 nadzemních podlažích a podkroví – viz např. kapitola 01_A1 textové část návrhu RP Klecany – U Bílé zdi, str. 11 a 12. Střecha je pultová. Detaily řešení jednotlivých objektů jsou patrné ze samostatné části dokumentace. Definice RD dle § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, je splněna.* ***2. Námitka nebyla zohledněna.*** *Regulativy plochy přestavby P4b lokality Z4-4 stanovil souběžně pořizovaný návrh Změny č. 4 a je irelevantní je namítat v rámci VP návrhu RP Klecany – U Bílé zdi. Návrh RP Klecany – U Bílé zdi v ploše přestavby P4b nenahrazuje žádné územní rozhodnutí a regulaci ponechává pouze tu, která vycházející ze znění ÚP Klecan. V území jsou již oddělené jednotlivé stavební pozemky, na některých pozemcích již stojí RD, na dalších pozemcích jsou vydána stavební povolení. Zpracovatel RP Klecany – U Bílé zdi nemá ambici zasahovat do již takto stabilizovaného území. Považuje to dokonce za krok, který by mohl poškodit*

NÁMITKY (uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020 veřejně projednaného dne 3. června 2020)				ROZHODNUTÍ o námitkách a odůvodnění
poř. číslo	**údaje o podateli námitky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část námitky**	
Námitky dotčených osob (*§ 67 odst. 2 stavebního zákona a § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona*) **29 až 36**				
			všechny, obec má ve své dispozici realizaci takových záměrů ovšem i zcela vyloučit, případně připustit pouze na vymezených plochách či lokalitách, popř. za splnění věcných podmínek vyhovujících kritériu proporcionality. Jsou zcela alibistické závěry v RP, pokud se zde uvádí • **plocha zastavění celého území je 4557 m^2 = 27,2 %, to znamená méně než 40 %** • **plocha zeleně v celém území je 7004 m^2 = 41,8 %, to znamená více než 35 %** V ÚP se nejedná o zastavěnost území, ale vždy o výměru jednotlivého pozemku pro výstavbu nemovitosti. Navrhovaná šířka komunikací je v naprostém rozporu s návrhem ÚP. Větev A Jedná se o hlavní komunikaci obytné zóny propojující ulice Topolová na severu a bezejmenná na jihu. Tato komunikace se nachází na západě zájmového území. Základní šířka dopravního prostoru je navržena 4,5 m, která se v místě zpomalovacích prvků se zužuje na 3,5 m a na severu se naopak u výjezdu z lokality rozšiřuje na 5 m. Komunikace vede ve své převážné části v přímé s jedinou výjimkou levostranného oblouku o poloměru m v ose. Na dopravní prostor oboustranně navazují prostory zeleně a vjezdy k objektům. Větev B Nachází se v severní části zájmového území a propojuje větev A a stávající kus komunikace na východě. Směrově vede rovnoběžně s komunikací ul. Topolová. S ohledem na to že na dopravní prostor jsou v celé délce na severu navázána kolmá parkovací stání, má šířku 6,0 m. Kolmá parkovací stání mají základní rozměr 2,5 m × 5,0 m a krajní stání jsou rozšířena o 0,25 m. Na jihu na dopravní prostor navazují také parkovací stání a to jak kolmá, tak podélná, plochy pro pěší a dále plochy zeleně. Komunikace je navržena v celé délce v přímé a má jednostranný příčný spád 2,0 %. Větev C Vede ve směru východ – západ pod bytovými objekty. Komunikace propojuje větev A a nepostavenou část komunikace na východě. Komunikace je navržena v přímé. S ohledem na fakt, že na její jižní kraj navazují kolmá parkovací stání, má šířku 6,0 m. Na severu na dopravní prostor navazují také kolmá parkovací stání, plochy pro pěší a dále plochy zeleně. Komunikace má jednostranný příčný spád 2,0 %. Mezi větvemi C a B se nachází síť prostorů pro pěší, které zajišťují komfortní pěší napojení objektů. Tyto chodníčky mají šířky 1,5 – 2,0 m podle své důležitosti. Větev D Vede ve směru východ – západ nad jižními ŘRD. Komunikace propojuje větev A a nepostavenou část komunikace na východě. Komunikace je navržena v přímé. S ohledem na fakt, že na její jižní kraj navazují kolmá parkovací stání, má šířku	*jednotlivé vlastníky v daném území.* ***Námitka nebyla zohledněna.*** *Návrh RP Klecany – U Bílé zdi vymezuje veřejná prostranství a přístupové pozemní komunikace zcela v souladu se zadáním RP Klecany – U Bílé zdi, které v odstavci „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6(5) „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ uvádí požadavek: „Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“. Zadání RP Klecany – U Bílé zdi nevylučuje použití jednosměrné ulice. V návrhu RP Klecany – U Bílé zdi se nevyskytují pozemní komunikace pro obsluhu objektů se šíří veřejného prostranství 3,5 m. Vnitřní spojovací větev je řešena jako jednosměrná s šířkou veřejného prostranství 6,5 m. Všechny ostatní pozemní komunikace jsou obousměrné a splňují minimální šířku veřejného prostranství 8 m. To potvrzuje soulad návrhu RP Klecany – U Bílé zdi s jeho zadáním schváleným dne 24. 9. 2018. Pozemní komunikace zpřístupňující pozemky BD je vedena v severní části řešeného území podél ulice Topolová (větev B). Zde je šířka veřejného prostranství 26 m. Dále je to severní část větve A a větev C, v obou případech je minimální šířka veřejného prostranství 12 m. Požadavek na minimální šíři veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu o šířce 12 m je dodržen.*

NÁMITKY (uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020 veřejně projednaného dne 3. června 2020)				**ROZHODNUTÍ** o námitkách a odůvodnění
poř. číslo	**údaje o podateli námitky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část námitky**	
Námitky dotčených osob (*§ 67 odst. 2 stavebního zákona a § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona*) **29 až 36**				
			6,0 m. Na severu na dopravní prostor navazují také kolmá parkovací stání a dále plochy zeleně. Komunikace má jednostranný příčný spád 2,0 %. Zhruba z prostředka této větve v prostoru zvýšené křižovatky vychází pěší propojení směrem na jih k bezejmenné komunikaci. Toto propojení zajišťuje pěší prostupnost územím ve směru sever – jih. S ohledem na výškové převýšení je v jižní části doplněno o schodiště. Šířka této pěší komunikace má 2,5 m. Větev E Propojuje větve C a D zhruba uprostřed jejich délky. V tomto případě se jedná o jedinou jednosměrnou komunikaci v území. Směr průjezdu je navržen ve směru od severu na jih a je zde navržen dopravní prostor šířky 3,5 m. Komunikace je navržena v přímé se zpomalovací šikanou. Na dopravní prostor oboustranně navazují parkovací stání, vjezdy do garáží objektů a dále zeleň. Komunikace má jednostranný příčný spád 2,0 %. Doprava v klidu Výpočet dopravy v klidu se stanovením potřebného počtu parkovacích stání pro navrhovanou lokalitu byl proveden v souladu s ČSN 73 6110. ČSN stanovuje jako základní počet 1 stání pro 1 byt do 100 m^2, 1 stání pro 2 byty o jedné místnosti, 1 stání na 50 m^2 prodejny a 1 návštěvnické stání na 20 obyvatel. Na jeden RD a ŘRD se uvažuje s jedním rezidenčním a jedním návštěvnickým stáním na pozemku. V lokalitě je navržena nízkokapacitní zástavba sestávající z 3 BD, 15 RD a 16 ŘRD. Objekty budou napojeny na nové komunikace (obytnou zónu). Celkem je v lokalitě navrženo 54 stání v rámci uličních prostorů především pro potřeby BD a dále má každý samostatný RD dvougaráž. 9 stání z celkového počtu je navrženo jako invalidních. Zvýšený počet invalidních stání je způsobeno jejich umístěním v několika lokalitách a dále jejich využitím i pro potřeby návštěv RD a ŘRD. Veškerá stání jsou na povrchu. Hluková studie není aktuální, jelikož měření proběhlo v roce 2018, tedy před dvěma lety a již tehdy byly veškeré limity překročeny a navrhované řešení je zcela neekologické. Navrhuje se řešení neotvírat okna a používat pouze vzduchotechniku. Jedná se nepochybně o zcela diskriminační přístup zadavatele, v rozporu se zásadou proporcionality a transparentnosti, a v tomto důsledku se jedná o nezákonný návrh RP. <u>Přílohy:</u> výpis z katastru nemovitostí	***Námitka nebyla zohledněna.*** *Výpočet dopravy v klidu se stanovením potřebného počtu parkovacích stání pro navrhovanou lokalitu byl proveden v souladu s ČSN 736110 „Projektování místních komunikací“ a žádný dotčený orgán na úseku dopravy to při SJ i VP návrhu RP Klecany – U Bílé zdi nerozporoval.* ***Námitka byla částečně zohledněna.*** *Hluková studie, tedy měření hluku, vyhodnocení měření a návrh opatření, byla zpracována autorizovanou laboratoří mertl akustika s.r.o., mimo jiné dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ČSN 730532 a zákona 2677/2015 sb. Návrh je tedy zcela v souladu se zákonnými požadavky. V souladu se stanoviskem Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, čj. KHSSC 20857/2020 ze dne 10. 6. 2020, jako orgánu ochrany veřejného zdraví, bude do kapitola f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro po-*

NÁMITKY (uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020 veřejně projednaného dne 3. června 2020)				ROZHODNUTÍ o námitkách a odůvodnění
poř. číslo	**údaje o podateli námitky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část námitky**	
Námitky dotčených osob (*§ 67 odst. 2 stavebního zákona a § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona*) **29 až 36**				
				*žární ochranu textové části návrh RP Klecany – U Bílé zdi doplněna podmínka: „V dalším stupni dokumentace bude předložena aktualizovaná hluková studie a budou navržena konkrétní vhodná protihluková opatření u objektů SO 01, SO 02 a SO 20 z důvodu překročených hygienických limitů hluku u této zástavby." – viz **Pokyny** (bod VP*1).*
30	**ČTYŘI HONY, a. s.**, IČO 26179997, Lublaňská 673/24, 120 00 Praha 2	ze dne 9. 6. 2020; *zapsáno* *dne 10. 6. 2020* *pod čj. 4305/20*	**Dtto námitka pod poř. č. 39.**	***Dtto námitka pod poř. č. 39.*** *Ve vlastnictví podatele námitky, ČTYŘI HONY, a. s., IČO 26179997, jsou dle údajů KN pouze pozemky parc. č. 463/17, 463/18, 463/19, 463/20, 463/21, 463/22, k. ú. Klecany.*
31	**HOSANEMO a.s.**, IČO 27923762, Lublaňská 673/24, 120 00 Praha 2	ze dne 9. 6. 2020; *zapsáno* *dne 10. 6. 2020* *pod čj. 4303/20*	**Dtto námitka pod poř. č. 39.**	***Dtto námitka pod poř. č. 39.*** *Ve vlastnictví podatele námitky, HOSANEMO a.s., IČO 27923762, jsou dle údajů KN pozemky parc. č. 133/1, 455/1, 455/2, 455/8, 455/9, 455/10, 455/12, 455/13, 463/14, 724, 781, 782, 783, 784, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, k. ú. Klecany.*
32	**SARA CZ, s.r.o.**, IČO 25057626, Lublaňská 673/24, 120 00 Praha 2	ze dne 9. 6. 2020; *zapsáno* *dne 10. 6. 2020* *pod čj. 4300/20*	**Dtto námitka pod poř. č. 39.**	***Dtto námitka pod poř. č. 39.*** *Ve vlastnictví podatele námitky, SARA CZ, s.r.o., IČO 25057626, jsou dle údajů KN pozemky parc. č. 181/11, 216/3, 216/4, 216/10, 251/2, 253/1, 279/9, 279/18, 310/11, 314/1, 314/9, 314/58, 314/61, 314/62, 314/63, 356/1, 356/44, 373/7, 373/8, 375/1, 377/2, 377/8, 404, 409/2, 451, 457/17, 457/22, 463/4, 463/5, 463/6, 463/16, 701, 706, 875, st. 622, st. 681, k. ú. Klecany.*
33	**MUDr. Ota Schütz**, Mezibranská 1592/17, 110 00 Praha 1; **JUDr. Jaroslava Šafránková**, Stroupežnického 2327/28, 150 00 Praha 5	ze dne 8. 6. 2020; *zapsáno* *dne 10. 6. 2020* *pod čj. 4304/20*	**Dtto námitka pod poř. č. 39.**	***Dtto námitka pod poř. č. 39.*** *Ve vlastnictví podatelů námitky jsou dle údajů KN pozemky parc. č. 369, 370, 645, st. 131, st. 132, k. ú. Klecany.*

NÁMITKY (uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020 veřejně projednaného dne 3. června 2020)				**ROZHODNUTÍ o námitkách a odůvodnění**
poř. číslo	**údaje o podateli námitky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část námitky**	
Námitky dotčených osob (*§ 67 odst. 2 stavebního zákona a § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona*) **29 až 36**				
34	**ZDIBY, a.s.**, IČO 26182629, Lublaňská 673/24, 120 00 Praha 2	ze dne 9. 6. 2020; *zapsáno* *dne 10. 6. 2020* *pod čj. 4302/20*	**Dtto námitka pod poř. č. 39.**	***Dtto námitka pod poř. č. 39.*** *Ve vlastnictví podatele námitky, ZDIBY, a. s., IČO 26182629, jsou dle údajů KN pouze pozemky parc. č. 463/23, 463/24, 463/25, 463/26, k. ú. Klecany.*
35	**Jakub Procházka**, Na Hlínách 1786/16, 182 00 Praha 8	ze dne 9. 6. 2020; *zapsáno* *dne 10. 6. 2020* *pod čj. 4313/20*	**PŘIPOMÍNKY** **Obsah připomínky** 1. obytná zóna **Odůvodnění připomínky č. 1** Jako vlastník pozemku parc. č. 170/3 a 170/4, jehož se dotýká zřízení RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI pořizovanému souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan podle § 70 stavebního zákona, si dovoluji vznést **připomínku k návrhu obytné zónu v rámci projektu U Bílé zdi**. Myslím, že by zastupitelstvo a rada města měli důkladně zvážit tento krok. RP U Bílé zdi počítá s obytnou zónou, kdy se investor tímto krokem vyvazuje z podmínky výstavby chodníků v rámci celého území projektu U Bílé zdi. Rád bych připomenul problémy, které byly a stále jsou v ulicích V Boleslavce a U Louže, kdy cca před rokem a půl bylo v těchto ulicích vozem sraženo dítě. Předpokládá se, že U Bílé zdi budou taktéž žít rodiny s dětmi, děti samy budou chodit do škol a na kroužky, lidé si tudy budou zkracovat cestu na sídliště, do obchodu a děti například z Astraparku a RD u kasáren si budou zkracovat cestu do školy a do základní umělecké školy. Na základě zkušenosti z výše zmíněných ulic lze předpokládat, že ani zde označení „obytná zóna“ + značka 20 km/hod nikoho nezastaví, pokud bude spěchat. Obávám se, abychom se nedostali do stejných problémů, jako mají ulice V Boleslavce a U Louže. Jako přílohu přikládám printscreen (příloha č. 1) ze skupinky Klecany na Facebooku, kde se cca před dvěma roky tato situace řešila veřejně. 2. výška bytových domů **Odůvodnění připomínky č. 2** Jako vlastník pozemku parc. č. 170/3 a 170/4, jehož se dotýká zřízení RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI pořizovanému souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan podle § 70 stavebního zákona, si dovoluji vznést **připomínku k výšce BD**. Pozemek pro výstavbu RD jsem pořizoval s tím, že proti nám budou pouze RD. Ne BD, které jsou specifikovány jako 2NP + 1 patro „jakoby“ ustupující. Z mého pohledu je „ustupující patro“ pouze slovní hříčka, jak postavit patra tři. Pokud by bylo reálné, aby u BD, které jsou mým pozemkům nejblíže, byla pouze	*Pořizovatel v souladu s obsahem podání a subjektem jeho podatele vyhodnotil nadepsané připomínky z opatrnosti jako námitky.* ***1. Námitka nebyla zohledněna.*** *Dopravní infrastruktura plochy přestavby P4a návrhu RP Klecany – U Bílé zdi tvoří systém místních obslužných pozemních komunikací, doplněný uvnitř plochy dopravně zklidněnými pozemními komunikacemi – obytnými ulicemi. Nelze srovnávat průjezdnou ulici V Boleslavce, dopravně obsluhující základní školu a mateřskou školu s ulicemi v obytné zóně U Bílé zdi, které budou koncové, ponejvíce pro obyvatele obytné zóny.* ***2. Námitka nebyla zohledněna.*** *Maximální hladina zástavby, ať je to BD nebo RD, je stejná s tou, která je stanovena regulativy platného ÚP Klecan, a to 2 NP + podkroví. Z toho prostorového regulativu je zřejmé, že stavby RD o 2 NP s obytným podkrovím mohou být vyšší, než stavby BD s ustupujícím podlažím. Regulativy ÚP Klecan nestanovují absolutní výšku stavby, a ta je dána pouze relativně výškou podlaží, kdy je stanovena pouze*

NÁMITKY (uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020 veřejně projednaného dne 3. června 2020)				ROZHODNUTÍ o námitkách a odůvodnění
poř. číslo	**údaje o podateli námitky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část námitky**	
Námitky dotčených osob (*§ 67 odst. 2 stavebního zákona a § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona*) **29 až 36**				
			2NP, byla by pro nás celá situace s výstavbou BD v rámci projektu U Bílé zdi přijatelnější. S výstavbou BD proti našim pozemkům už jsme se jakžtakž smířili. I když by bylo urbanisticky rozumnější, navázat BD na současné sídliště. K argumentu odhlučnění bych jen zmínil, že podobný efekt mají vzrostlé stromy, keře, příp. val s trávou, kterým to řeší protilehlá budova NÚDZ. Ty totiž hluk a zplodiny z automobilů pohltí. Od budovy se hluk bude pouze odrážet. **Závěr** Závěrem bych chtěl ocenit, že bylo reagováno na naše připomínky, kde jsme v nové vizualizaci zaznamenali „odskok“ bytového domu od kraje silnice. Obávám se jen, že pokud nebude tato vizualizace definována v RP, tak není nikde zaručeno, že projekt bude takto skutečně postaven. Příloha: „Nepřiměřená rychlost vozidel v Boleslavce“ (*zdroj facebook*)	*min. světlá výška obytných místností, a to pro RD 2,5 m a pro BD 2,6 m dle ČSN 734301 „Obytné budovy“.*
36	**Jakub Procházka**, Na Hlínách 1786/16, 182 00 Praha 8	ze dne 9. 6. 2020; *zapsáno dne 10. 6. 2020 pod čj. 4311/20*	**NÁMITKA** **Obsah námitky** Sloučení parcel č. 170/3 a 170/4 do jednoho stavebního pozemku **Odůvodnění námitky** Jako vlastník pozemku parc. č. 170/3 a 170/4, jehož se dotýká zřízení RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI pořizovanému souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan podle § 70 stavebního zákona, si dovoluji vznést požadavek na sloučení parcel č. 170/3 a 170/4 do jednoho stavebního pozemku v RP a změnu zakreslení zastavitelné plochy. Důvodem je odchylka nového architektonického záměru s původním projektem, na nějž bylo vydáno r. 2014 rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení. Architektonickou studii přikládám přílohou. Jako podklad pro seznam vydaných rozhodnutí sloužili dostupné informace sepsané v RP Klecany – U Bílé Zdi – str. 8/24 viz níže. *„Regulační plán Klecany – U Bílé Zdi A1. textová část Návrh pro společné jednání* *Seznam již vydaných územních rozhodnutí na dotčeném území:* *Rozhodnutí o dělení pozemku p. č. 170 v k. ú. Klecany ze dne 16. 3. 2010 (formálně opraveno 26. 1. 2011, nabytí právní moci 27. 1. 2011)* *Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení p. č. 170/3 v k. ú. Klecany ze dne 23. 4. 2014 (nabytí právní moci) Společný souhlas – Novostavba RD na p. č. 170/2 v k. ú. Klecany ze dne 19. 9. 2014 (účinnost)* *Rozhodnutí o dělení pozemku p. č. 169/1 v k. ú. Klecany ze dne 1. 3. 2017 (nabytí právní moci) Územní rozhodnutí pro příjezdovou komunikaci ze dne 20. 4. 2011 včetně vodovodního řadu a přípojek, kanalizačního řadu a přípojek STL plynovodu a přípojek, následně vydáno stavební povolení komunikace pro pozemky č. 170/2,*	***Námitka nebyla zohledněna.*** *Návrh RP Klecany – U Bílé zdi v ploše přestavby P4b lokality Z4-4 souběžně pořizovaného návrhu Změny č. 4 respektoval vydaná územní rozhodnutí, citované v námitce podatele. V případě, že se nový architektonický záměr podatele námitky liší od vydaného územního rozhodnutí, bude muset podat návrh na změnu RP Klecany – U Bílé zdi, po jeho účinnosti, ale také asi i požádat o změnu vydaného územního rozhodnutí, protože RP Klecan – U Bílé zdi jej nenahrazuje.*

NÁMITKY (uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020 veřejně projednaného dne 3. června 2020)				**ROZHODNUTÍ** o námitkách a odůvodnění
poř. číslo	**údaje o podateli námitky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část námitky**	
Námitky dotčených osob (*§ 67 odst. 2 stavebního zákona a § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona*) **29 až 36**				
			170/3.“ **Vymezení území dotčeného námitkou** Katastrální území: Klecany [666033] Parcelní číslo: 170/3, 170/4 Vyznačené území dotčené námitkou viz grafická příloha, výkresy: 01_SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, 02_KATASTRÁLNÍ SITUAČNÍ VÝKRES. **Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (jen v případě námitky)** Katastrální území: Klecany [666033] Parcelní číslo: 170/3, 170/4 **Přílohy:** PŘÍLOHA Č. 1 – Architektonická studie PŘÍLOHA Č. 2 – 01_SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ PŘÍLOHA Č. 3 – 02_KATASTRÁLNÍ SITUAČNÍ VÝKRES PŘÍLOHA Č. 4 – SITUAČNÍ VÝKRES PŘÍLOHA Č. 5 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	

Vypracoval: Ing. Ladislav Vich, výkonný pořizovatel, PRISVICH, s.r.o.
Spolupráce: Martin Hora, člen zastupitelstva, určený zastupitel

V Klecanech dne 18. června 2021

Bc. Daniel Dvořák
starosta města

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

uplatněných k fázi společného jednání konaného dne 26. března 2019 o návrhu regulačního plánu

KLECANY – U BÍLÉ ZDI

Společné jednání o návrhu regulačního plánu lokality BR4 Klecany – U Bílé zdi z 02/2019, vystaveného **od 12. března 2019 do 25. dubna 2019**, se uskutečnilo **dne 26. března 2019 od 10 hodin** v zasedací místnosti Městského úřadu Klecany, Do Klecánek 52, Klecany.

Ř A Z E N Í P O D Á N Í dle „Vyhodnocení společného jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi“: *POŘADOVÉ ČÍSLO*

Připomínky oprávněných investorů *(§ 23a a § 65 odst. 3 stavebního zákona)* ..... ***20 + 25*** *(celkem 2)*
Připomínky právnických a fyzických osob *(§ 65 odst. 3 stavebního zákona)* ..... ***26 – 49*** *(celkem 24)*

POUŽITÉ ZKRATKY: **Pokyny** = *pokyny pro úpravu návrhu regulačního plánu lokality BR4 Klecany – U Bílé zdi po společném jednání (SJ*číslo bodu)* **RD** = *rodinný dům*
RP = *regulační plán* **BR4 Klecany – U Bílé zdi** = *název regulačního plánu* **stavební zákon** = *zákon č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů*
ÚP = *územní plán (Klecan)* **ÚPD** = *územně plánovací dokumentace* **ÚSES** = *územní systém ekologické stability* **ZPF** = *zemědělský půdní fond*

PŘIPOMÍNKY (uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
Připomínky oprávněných investorů *(§ 23a a § 65 odst. 3 stavebního zákona)* **– 20 a 25**				
20	**ČEPRO, a.s.,** IČO 60193531, Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7	5871/19 ze dne 23. 4. 2019, Bednářová Zuzana; *zapsáno dne 24. 4. 2019 pod čj. –*	**Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi** K Vaší výše uvedené žádosti sdělujeme, že v k. ú. Klecany se v místě, které bylo vymezeno ve Vaší žádosti, nenachází podzemní dálkové zařízení ani nadzemní objekty, jejichž vlastníkem či provozovatelem je společnost ČEPRO, a.s., a místo není dotčeno ani jinými našimi zájmy. Současně Vám sdělujeme, že kompletní informace o územích dotčených inženýrskými sítěmi lze získat na místně a věcně příslušných úřadech územního plánování, kterým společnost ČEPRO, a.s., jako vlastník a provozovatel sítí technické infrastruktury, předává a pravidelně aktualizuje v souladu s ustanoveními § 27	***Připomínka vzata na vědomí.*** *Ze strany podatele připomínky se jedná formou vyjádření pouze o informace o existenci stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem ve vlastnictví podatele připomínky jako oprávněného investora vedeného v seznamu oprávněných investorů Krajským úřadem Středočeského kraje.*

PŘIPOMÍNKY (uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
Připomínky oprávněných investorů *(§ 23a a § 65 odst. 3 stavebního zákona)* **– 20 a 25**				
			a 28 stavebního zákona veškeré informace o poloze svých zařízení. **Současně doporučujeme, abyste k získání vyjádření o poloze sítí technické infrastruktury využíval naší webové aplikace, kterou naleznete na adrese:** https://vww.ceproas.cz/o-nas/informace-pro-verejnost-a-zakazniky. Pro informaci také uvádíme, že přístup společnosti ČEPRO, a.s., ke stavbám, které se případně vyskytují v ochranném pásmu zařízení, jichž je ČEPRO, a.s. vlastníkem či provozovatelem, je vysvětlen rovněž na webových stránkách, a to na adrese: https://www.ceproas.cz/o-nas/informace-pro-verejnost-a-zakazniky. Platnost tohoto vyjádření je 12 měsíců ode dne jeho vyhotovení. Vyjádření se vztahuje pouze pro účel, pro který bylo vydáno.	
25	**Středočeské vodárny a.s.**, útvar technického vyjadřování, IČO 26196620, U Vodojemu 3085, 272 80 Kladno	P19710005356 ze dne 19. 3. 2019, Ing. Marie Večeřová; *zapsáno dne 22. 3. 2019 pod čj. 2357/19*	**Klecany – U Bílé zdi – RP BR4 – Obytný soubor – parc. č. 173, 171/3, 171/4** **vodovod, splašková kanalizace, existence sítí** **vyjádření k RP/územnímu řízení** **Základní údaje stavby** Dotčené pozemky: parc. č. 173, 171/3, 171/4, v k. ú. Klecany Předmětem RP je novostavba obytného souboru bytových domů, řadových RD a solitérních RD včetně nové komunikace, oplocení, rozvodů inženýrských sítí, přeložky stávajících sítí. Napojení budoucích objektů na inženýrské sítě a přípojky pro jednotlivé objekty. Jsou navrženy 3 bytové domy A, B, C = 125 osob, 16 řadových RD, 15 RD po 5 osobách = 155, tj. celkem 280 osob. Jsou navrženy SO Komunikace a zpevněné plochy, sadové úpravy a dětské hřiště, splašková kanalizace, vodovod, plynovod, silnoproud, slaboproud, trafostanice, odvodnění komunikace, veřejné osvětlení, ZOV. Vodovod: Jsou navrženy řady A, B, C, D, E v celkové délce 491 m, řady jsou navrženy z De 160 a De 110. **ŘAD A** je navržen z De 160 dl. 176 m a je současně přeložením řadu PVC 160 z pozemku a zároveň bude řadem rozvodným. **ŘAD B** je navržen z De 110 dl. 71 m. Z řadu jsou navrženy přípojky De 50 pro bytové domy A, B ukončené vodoměrnou sestavou v technické místnosti bytového domu. Bytový dům C je napojen přípojkou De 50 na stávající řad PE De 110 na p. č. 170/1. Vodoměrná sestava bude umístěna v armaturní vodoměrné šachtě. **ŘAD C** je navržen z De 110 dl. 85 m a je zokruhován na stávající řad PE De 110 na p. č. 170/1. **ŘAD D** je navržen z De 110 dl. 77 m. **ŘAD E** je navržen z De 110 dl. 82 m a je současně přeložením řadu PVC 110	*Podání označené jako „Vyjádření“ vyhodnotil pořizovatel jako připomínku, podle § 50 odst. 3 stavebního zákona nelze, vyjma dotčených orgánů, uplatňovat jiná podání, než-li připomínky.* ***Základní údaje stavby vzaty na vědomí.*** *Jedná se o popis návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi.*

PŘIPOMÍNKY (uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
Připomínky oprávněných investorů *(§ 23a a § 65 odst. 3 stavebního zákona)* **– 20 a 25**				
			z pozemku a zároveň bude řadem rozvodným zokruhovaným na stávající řad PE De 110 na p. č. 170/1. Na řady A, C, D, E jsou navrženy vodovodní přípojky v počtu 29 ks, ukončené v armaturní šachtě jednotlivých pozemků. Na stávající řad na p. č. 170/1 jsou navrženy dvě přípojky. Projektová dokumentace přípojek předložena nebyla. Právní vztahy: Investor stavby: Prosluněná Property Development, s. r. o. Většinový vlastník vodovodu: Vodárny Kladno-Mělník, a.s., U Vodojemu 3085 Vlastník vodovodu PE 110: Petr Novák, Jana Poživilová Provozovatel vodovodu: Středočeské vodárny, a.s., U Vodojemu 3085 Ev. č.: 19-039 Pořizovatel RP: Městský úřad Klecany Zpracovatel RP: Mar. s architects s.r.o. Právní vztahy vlastníků navazujících úseků vodovodu, dle zákona č. 274/2001 Sb., § 8, musí být vyřešeny **před vydáním vyjádření k povolení stavby**. **Před vydáním stavebního povolení vodního díla musí investor uzavřít s vlastníkem a provozovatelem smlouvu o smlouvě budoucí o majetkoprávním vypořádání a následném provozování vodního díla.** Technické podklady • Na pozemcích parc. č. 173, 171/3, 171/4 a 170/1 se nachází veřejné vodohospodářské zařízení provozované naší společností, a to **vodovod**. **Situaci s orientační polohou vodovodu bez přípojek** přikládáme v příloze z našich podkladů z GIS. • Vodovod PE 110 na pozemku parc. č. 170/1 v k. ú. Klecany je ve vlastnictví Petra Nováka a Jany Poživilové. • Na pozemku parc. č. 173 se nachází nefunkční potrubí odpadu z vodojemu. • Polohu sítí v digitální podobě, je možné si objednat u útvaru GIS tel. 312 812 182, Ing. Kyncl, josef.kvncl@svas.cz. **Upozorňujeme však, že se jedná rovněž o orientační údaje.** • **Kanalizaci v dané lokalitě naše společnost neprovozuje.** • **Dešťové kanalizace naše společnost neprovozuje.** Vodohospodářské zařízení v dané lokalitě je v působnosti provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu – společnosti Středočeské vodárny, a.s. (SV, a.s.) provoz: • **Provoz Vodovod** – středisko Neratovice, adresa střediska: Kralupy nad Vltavou, ul. Ke Koupališti, technik střediska Pavel Cvrk, tel.: 312 812 303, 606 836 752, e-mail: pavel.cvrk@svas.cz Před zahájením prací na projektové dokumentaci pro stavební povolení doporuču-	***Právní vztahy vzaty na vědomí.*** ***Technické podklady vzaty na vědomí.*** ***Označení provozovatel vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu vzato na vědomí.***

PŘIPOMÍNKY (uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
Připomínky oprávněných investorů *(§ 23a a § 65 odst. 3 stavebního zákona)* **– 20 a 25**				
			jeme prověřit skutečný průběh vodohospodářského zařízení vytyčením na místě příslušným provozem. Termín je třeba dohodnout alespoň 7 dní předem. **Ke stavbě máme z hlediska provozovatele (následného provozovatele) vodohospodářského zařízení tyto podmínky:** • S předloženou projektovou dokumentací souhlasíme za splněné níže uvedených podmínek. • Při zpracování dalšího stupně dokumentace/ realizaci stavby dodržet „**Všeobecné podmínky**“, platné pro vodohospodářské stavby, které tvoří nedílnou součást tohoto vyjádření a dodržet „**Technický standard vodohospodářských staveb**“ závazný v působnosti vlastníka infrastruktury, tj. *Vodárny Kladno – Mělník, a.s.* (dále jen VKM, a.s.) a provozovatele, tj. *Středočeské vodárny, a.s.* Dokument je k dispozici na stránkách naší společnosti – www.svas.cz. • **Nesouhlasíme s použitím materiálu PVC na vodovodní řady. Je nutné navrhnout materiál PE 100 De 160, De 110, RC, SDR 17** dle technických standardů. • Upozorňujeme, že zásah do stávajícího vodohospodářského zařízení mohou provádět pouze pracovníci výše uvedeného provozu. • Dle zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., § 24, se vlastnictví k vodovodu provedením přeložky nemění. • Okamžikem propojení nové přeložky se stávajícím řadem přechází přeložka automaticky do provozování SV a.s. • Před vlastním zahájením stavby je nutno kontaktovat výše uvedený provoz v dostatečném časovém předstihu min. 30 dní pro zajištění náhradního zásobování vodou. Veškeré investiční náklady na realizaci přeložky, provozní náklady na odstavení řadu z provozu, manipulaci s vypouštěním řadu, jeho opětovným napouštěním, proplachy, odkalení a dezinfekci, včetně nouzového zásobení přilehlých lokalit po dobu odstávky je nutné zahrnout do celkových nákladů stavby. Dále je nutné zahrnout do nákladů stavby vlastní náklady na zabezpečení vyřazeného řadu z provozu. • Voda pro požární zabezpečení může být zajištěna v závislosti na profilu potrubí a tlaku vody, je-li to technicky možné a za standardních podmínek – mimo havarijní stavy, opravy, udržovací a revizní práce, jak vyplývá ze Zákona o vodovodech a kanalizacích. • **Z provozních důvodů nedoporučujeme navrhovat nadzemní hydranty.** • Potrubí vodovodní přípojky musí být ukončeno záslepkou a opatřeno plombou. Ke kontrole realizace je nutné pozvat pracovníky výše uvedeného provozu, případně je možné si vlastní realizaci objednat u výše uvedeného provozu. • Při realizaci vodovodních přípojek požadujeme respektovat „**Všeobecné pod-**	***Připomínka akceptována.*** *Podmínky provozovatele vodohospodářského zařízení pro projektování vodohospodářského zařízení budou v rozsahu nahrazovaných územních rozhodnutí při zpracování návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi respektovány, vyjma nadzemních hydrantů, které se nadále požadují, i přes jejich nedoporučení, a podmínky pro zpracování dokumentace pro stavební povolení, realizaci a provoz vodohospodářského zařízení budou uvedeny v textové části návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi – viz **Pokyny** (bod SJ*9).*

PŘIPOMÍNKY (uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019)				VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ke společnému jednání POŘIZOVATELEM
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
Připomínky oprávněných investorů *(§ 23a a § 65 odst. 3 stavebního zákona)* – 20 a 25				
			mínky“ pro vodovodní přípojky, které tvoří nedílnou součást tohoto vyjádření. Případné odchylky povolí příslušný provoz SV s ohledem na konkrétní situaci v místě stavby. • Při výstavbě jednotlivých RD budou vodoměrné sestavy umístěny ve vodoměrné šachtě ve vzdálenosti max. **2 m** za hranicí stavebního pozemku – za oplocením – viz Technické Standardy SV, a.s. Rozměry vodoměrné šachty musí splňovat požadavky provozovatele vodohospodářského zařízení. • Upozorňujeme, že zprovoznění vodovodní přípojky bude možné až po kolaudaci veřejného vodohospodářského zařízení a předání do provozu SV a.s. Osazení vodoměrné sestavy mohou provádět pouze pracovníci výše uvedeného provozu. • Upozorňujeme na požadavek souběhu jiných sítí s vodohospodářským zařízením min. 1,0 m mezi povrchy. • Při stavbě ostatních inženýrských sítí požadujeme dodržet „**Všeobecné podmínky“ platné pro kolize** vodohospodářského zařízení s jinými stavbami, které tvoří nedílnou součást tohoto vyjádření. **Projektovou dokumentaci pro stavební povolení včetně projektové dokumentace vodovodních přípojek požadujeme předložit k vyjádření.** Příloha: 1× podklady z GIS, 1 × situace stavby s razítkem SV, a.s., 3× Všeobecné podmínky dle textu	

PŘIPOMÍNKY (uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019)				VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ke společnému jednání POŘIZOVATELEM
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
Připomínky právnických a fyzických osob *(§ 65 odst. 3 stavebního zákona)* – 26 až 49				
26	**Daniel Bezányi**, Na Hradišti 505, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2833/19*	**Podání připomínek ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Tímto podávám ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany následující připomínky: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura ho-	*1.* ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která pod-

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			tová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. f) **Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto ÚP opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat	*le § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v při-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci ÚP Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití da-	*pomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše pře-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			né plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. e) **Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše.** f) **Dále požaduji zveřejnění závěrů biologického hodnocení v ploše BR4.**	*stavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz **Pokyny** (bod SJ*10).*
27	**Hana Bezányiová**, Na Hradišti 324, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2839/19*	**Podání připomínek ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Tímto podávám ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany následující připomínky: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura ho-	*1.* ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která pod-

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			tová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. f) **Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto ÚP opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat	*le § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v při-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci ÚP Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití da-	*pomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše pře-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			né plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. e) **Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše.** f) **Dále požaduji zveřejnění závěrů biologického hodnocení v ploše BR4.**	*stavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz **Pokyny** (bod SJ*10).*
28	**Lenka Borovičková**, Konečná 68, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2821/19*	**Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Žádám o zpracování následujících připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá	*1.* ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která pod-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je	*le § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v roz-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v by-	*poru s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka neakceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			tových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města.	*považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne.*
			5. **Aktuální stav BR4, biologické hodnocení** a) RP pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. b) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít. **Z výše uvedených důvodů požaduji, aby byl návrh RP uveden do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše. Požaduji rovněž zveřejnění závěrů biologického hodnocení v ploše BR4.**	*5.* ***Připomínka částečně akceptována.*** *Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz* ***Pokyny*** *(bod SJ*10).*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
29	**Marek Borovička**, Konečná 68, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2842/19*	**Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Žádám o zpracování následujících připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální	1. ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan,*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP**	*byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 staveb-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.	*ního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.*
			4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města.	4. ***Připomínka neakceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne.*
			5. **Aktuální stav BR4, biologické hodnocení** a) RP pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. b) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít.	5. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			Z výše uvedených důvodů požaduji, aby byl návrh RP uveden do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše. Požaduji rovněž zveřejnění závěrů biologického hodnocení v ploše BR4.	*měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz **Pokyny** (bod SJ*10).*
30	**Jaromír Bratka**, V Boleslavce 496, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2822/19*	**Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Žádám o zpracování následujících připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce**	*1. **Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vy-*

PŘIPOMÍNKY (uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019)				VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ke společnému jednání POŘIZOVATELEM
poř. číslo	údaje o podateli připomínky	čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.*	úplné znění nebo významná část připomínky	
			vyplývajícími ze zákona. 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá	*dání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v při-	

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. 5. **Aktuální stav BR4, biologické hodnocení**	*pomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka neakceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne.* 5. ***Připomínka částečně akceptována.***

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			a) RP pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. b) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít. **Z výše uvedených důvodů požaduji, aby byl návrh RP uveden do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše. Požaduji rovněž zveřejnění závěrů biologického hodnocení v ploše BR4.**	*Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz **Pokyny** (bod SJ*10).*
31	**Ing. Jiří Brázda**, Příčná 302, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2814/19*	**Podání připomínek ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Tímto podávám ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany následující připomínky: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558	*1.* ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. f) **Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto ÚP opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci ÚP Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.	*P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města.	*veřejné infrastruktury" zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m." nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E", což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			e) **Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše.**	*Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne.*
32	**Ing. Michaela Brázdová**, Příčná 302, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2885/19*	**<u>Podání připomínek ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany</u>** Tímto podávám ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany následující připomínky: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. f) **Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených or-**	1. ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na*

PŘIPOMÍNKY (uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019)				VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ke společnému jednání POŘIZOVATELEM
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			gánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona. 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto ÚP opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci ÚP Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované ře-	*jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v při-

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			šení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.**	*pomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.*
			4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. e) **Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše.**	4. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne.*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
33	**Ivana Castleberry**, Do Klecánek 385, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2841/19*	**Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Žádám o zpracování následujících připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální	1. ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan,*

PŘIPOMÍNKY (uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019)				VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ke společnému jednání POŘIZOVATELEM
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP**	*byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 staveb-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství. 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. e) Regulační plán pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. f) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad Středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít. **g) Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše.**	*ního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne. Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
				*Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz **Pokyny** (bod SJ*10).*
34	**Petr Čistý**, Habrová 2656/6, 130 00 Praha 3	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2861/19*	**Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Žádám o zpracování následujících připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce**	*1. **Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na*

PŘIPOMÍNKY (uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019)				VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ke společnému jednání POŘIZOVATELEM
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			vyplývajícími ze zákona. 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá	*jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. e) Regulační plán pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. f) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad Středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít. **g) Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů**	*větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne. Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem*

PŘIPOMÍNKY (uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			v dané ploše.	*RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz **Pokyny** (bod SJ*10).*
35	**PhDr. Ing. Matěj Fichtner, MBA**, Františka Kadlece 848/10, 180 00 Praha 8	ze dne 26. 3. 2019; *zapsáno dne 27. 3. 2019 pod čj. 2374/19*	**Námitky a připomínky k návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, pořizované souběžně s RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona a k návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi** K návrhu shora uvedených dokumentů, uveřejněných na úřední desce, podávám jako vlastník pozemku p. č. 169/13 k. ú. Klecany, dotčeného záměrem, dvě následující námitky (sezná-li úřad, že se nejedná o námitky ve smyslu § 55b odst. 2, resp. § 67 odst. 2 stavebního zákona, nechť je považuje za připomínky): 1. **Chyba v terminologii** Jak vyplývá zejména z koordinační situace, z hlavního výkresu a z dalších dokumentů, návrh změny ÚP a návrh RP počítá v lokalitě označené P4a u stavebních objektů skupiny domů 03, 04, 05 a 06 s tím, že RD, ať už dvojdomy nebo řadové RD, budou v uspořádání 2NP+ustupující podlaží, nikoliv 2NP+podkroví. Taková regulace je v rozporu s ustanovením § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která stanoví, že „stavbou pro bydlení je RD, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; RD může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“. Jinými slovy, za RD nelze označovat stavbu pro bydlení, která má 2NP+ustupující podlaží (nikoliv podkroví). Tato chyba se prolíná celým návrhem změny ÚP a návrhem RP. Pro vysvětlení a pro pořádek upozorňuji, že spor o výklad pojmu „podkroví“ se táhnul velmi dlouho, nicméně v této době je již definitivně rozhodnut, jak na úrovni MMR, tak i na úrovni ustálené judikatury. Odkazuji zde například na stanovisko MMR https://www.mmr.cz/getmedia/6d281120-a76e-4f08-b622-f10c2b0511ab/PODKROVI nebo na rozsudek Krajského soudu v Praze čj. 46 A 23/2015 – 100 ze dne 27. 3. 2017, potvrzený rozsudkem Nejvyššího správního soudu čj. 7 As 114/2017 – 92 ze dne 16. 8. 2017.	*V této fázi projednávání, tzv. společného jednání, nelze podle § 65 odst. 3 stavebního zákona uplatňovat námitky, ale pouze připomínky, podání uvozené jako „námitky“ bylo proto vyhodnoceno jako „připomínky“.* *1. **Připomínka částečně akceptována.*** *Míra akceptování připomínky bude závislá na odborném posouzení projektantem, který v textové části odůvodnění návrhu uvede, v jakém rozsahu byla připomínka akceptována, popř. uvede, proč akceptována nebyla, či byla akceptována jen zčásti. Pořizovatel takto koná z důvodu, že není odborně nadán si udělat úsudek a učinit závěr o připomínce, která se týká výsledku projektové činnosti ve výstavbě – vybrané činnosti ve výstavbě podle § 158 odst. 1 stavebního zákona, který ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, vyžadující zvláštní oprávnění projektanta návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, který podle § 159 odst. 1 stavebního zákona odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracovaného návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci – viz **Pokyny** (bod SJ*11/1).*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			Požaduji buď označit stavební objekty designované jako „2NP+ustupující podlaží“ správně jako bytové domy, nikoliv RD, nebo přepracovat celý návrh ÚP/RP tak, aby splňoval shora citované ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., tzn. buď u všech RD změnit ustupující 3NP na podkroví (tzn. pultová/sedlová střecha s patřičným sklonem) nebo vypustit 3NP úplně, jako je to u SO09. Alternativně – v zájmu urychlení výstavby, kterou v obecné rovině podporuji – mohu nabídnout, že když bude z návrhů u SO10 a S011 vypuštěno 3NP, vezmu tuto námitku zpět. 2. **Omezení zastavěné plochy RD v ploše označené v návrhu RP jako P4b** Návrh ÚP a RP počítá v oblasti P4b s regulací zastavěnosti určenou procentuálně (30 % plochy pozemku), což je zhruba rozumná míra. Návrh změny ÚP a návrh RP se však i nadále drží již překonané a v jádru nesmyslné regulace maximální zastavěné plochy RD absolutní hodnotou 200 m^2, což je na parcelách vesměs kolem 900 m^2 zcela zbytečné a pouze to komplikuje dosažení ideální podoby RD pro jejich uživatele, aniž by tato regulace měla jakýkoliv praktický urbanistický význam pro město. Naopak u menších parcel stále platí limit 30 %, takže se více než 200 m^2 stejně nezastaví, neboť výpočtová základna je logicky nižší. Pro pořádek připomínám, že regulace zastavěné plochy určená absolutní hodnotou je raritní a v okolních obcích neexistuje. Požaduji proto vypustit regulaci zastavěné plochy určenou absolutní hodnotou a ponechat pouze procentuální zastavěnost.	*2.* ***Připomínka částečně akceptována.*** *Míra akceptování připomínky bude závislá na odborném posouzení projektantem, který v textové části odůvodnění návrhu uvede, v jakém rozsahu byla připomínka akceptována, popř. uvede, proč akceptována nebyla, či byla akceptována jen zčásti. Pořizovatel takto koná z důvodu, že není odborně nadán si udělat úsudek a učinit závěr o připomínce, která se týká výsledku projektové činnosti ve výstavbě – vybrané činnosti ve výstavbě podle § 158 odst. 1 stavebního zákona, který ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, vyžadující zvláštní oprávnění projektanta návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, který podle § 159 odst. 1 stavebního zákona odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracovaného návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci – viz* ***Pokyny*** *(bod SJ*11/2).*
36	**Heda Hovorková**, Do Kaštan 15, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2886/19*	**Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Žádám o zpracování následujících připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodo-	*1.* ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			právní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně pro-	*ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravi-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			spěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD	*del. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. e) Regulační plán pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. f) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad Středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít. **g) Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše.**	*Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne. Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz* ***Pokyny*** *(bod SJ*10).*
37	**Jana Klaudingerová**, Klecany 369, 250 67 Klecany	ze dne 9. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2903/19*	**Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Tímto podávám ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany následující připomínky: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na při-	*1.* ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení vý-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			pravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů.	*stavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy**	*č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka částečně akceptována.***

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. e) Regulační plán pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. f) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad Středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít. **g) Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše.**	*Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne. Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz* ***Pokyny*** *(bod SJ*10).*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
38	**Mgr. Dušan Križan**, Hnězdenská 4a, 181 00 Praha 8	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019* *pod čj. 2879/19*	**Připomínky k RP BR4 Klecany – U Bílé zdi** **Požaduji nepřijetí regulačního plánu.** Odůvodnění: • RP plán popírá funkci územního plánování, kde jsou dopředu stanovené podmínky budoucí výstavby tak, aby se s nimi mohli všichni zájemci předem seznámit a vybrat si pro stavbu vyhovující lokalitu. Všichni by byli takovouto změnou v podstatě podvedeni, protože několik let žijí v přestavbě, že výstavba bude dle platného územního rozhodnutí a najednou se plánovaná výstavba takto diametrálně změní. • RP plán je ze strany města omlouván tím, že v rámci něj budou zřízena potřebná parkovací místa pro Boleslavku. Kvůli parkovacím místům není ovšem nutné schvalovat RP, ty je možné postavit na základě platného ÚP. Dále v severní části mají vzniknout parkovací místa pro NÚDZ. To by ovšem pro každý byt v bytovém domě musely být nejméně tři parkovací místa. Dvě pro majitele a jedno pro návštěvy jak osobní, tak NÚDZ. Takové množství parkovacích míst ovšem není plánováno, tak se městu pouze prohloubí problémy s parkováním. Počet míst dle norem je nedostatečný, jak jistě všichni v našem městě vidí. • Jedná se o velice nebezpečný precedens, kdy město Klecany vysílá signál, že místní ÚP se nemusí dodržovat a město jej obratem změní dle požadavků developerů. S takovouto prezentací města nesouhlasím. Přeji si město pro lidi a ne město jako zlatý důl pro developery. • Developer si do RP plánu zapracoval obezličku, která je na první pohled neškodná, ale ve skutečnosti ještě více přehustí zástavbu a zvýší počet obyvatel. Jedná se o bod, kdy za 5 let se mají stát z jedné bytové jednotky, jednotky dvě. Já jsem proti jakémukoli zahušťování výstavby, myslím, že to Klecany nemají zapotřebí, místa je tady kolem všude dostatek.	***Připomínka neakceptována.*** *Projednávaný návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi byl zpracován podle § 65 odst. 1 stavebního zákona na základě zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, které bylo zveřejněno od 14. 8. 2018 po dobu 30 dnů, kdy mohl každý k němu uplatnit připomínky do 12. 9. 2018. Připomínky byly uplatněny 3. Následně zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schválilo Zastupitelstvo města Klecany usnesením č. 6/2018 ze dne 24. 9. 2018. Nelze se proto domnívat, že by předmět návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi nebyl veřejně diskutován. To samé platí i pro souběžně pořizovanou změnu č. 4 ÚP Klecan. Nejedná se proto o žádný precedens či signál, že by se ÚP Klecan nemusel dodržovat, naopak musí se dodržovat, a proto se pořizuje jeho změna č. 4, bez které by nemohl být RP BR4 Klecany – U Bílé zdi vydán. Ta obezlička, kterou si měl, podle podatele připomínky, developer do návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zapracovat, v něm není vůbec uvedena, protože je uvedena v textové části návrhu změny č. 4 ÚP Klecan a pro plochu P4a neplatí. K zahušťování zástavby proto po 5 letech nedojde.*
39	**Mgr. Hana Križanová**, Spojařská 734, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019* *pod čj. 2880/19*	**Připomínky k RP BR4 Klecany – U Bílé zdi** **Požaduji nepřijetí regulačního plánu.** Odůvodnění: • RP plán popírá funkci územního plánování, kde jsou dopředu stanovené podmínky budoucí výstavby tak, aby se s nimi mohli všichni zájemci předem seznámit a vybrat si pro stavbu vyhovující lokalitu. Všichni by byli takovouto změnou v podstatě podvedeni, protože několik let žijí v přestavbě, že výstavba bude dle platného územního rozhodnutí a najednou se plánovaná výstavba takto diametrálně změní. • RP plán je ze strany města omlouván tím, že v rámci něj budou zřízena potřebná parkovací místa pro Boleslavku. Kvůli parkovacím místům není ovšem nutné schvalovat RP, ty je možné postavit na základě platného ÚP. Dále v severní části mají vzniknout parkovací místa pro NÚDZ. To by ovšem pro každý byt v by-	***Připomínka neakceptována.*** *Projednávaný návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi byl zpracován podle § 65 odst. 1 stavebního zákona na základě zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, které bylo zveřejněno od 14. 8. 2018 po dobu 30 dnů, kdy mohl každý k němu uplatnit připomínky do 12. 9. 2018. Připomínky byly uplatněny 3. Následně zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schválilo Zastupitelstvo města Klecany usnesením č. 6/2018 ze dne 24. 9. 2018. Nelze se proto domnívat, že by předmět návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi nebyl veřejně diskutován. To samé platí i pro souběžně pořizovanou změnu č. 4 ÚP Klecan.*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			tovém domě musely být nejméně tři parkovací místa. Dvě pro majitele a jedno pro návštěvy jak osobní, tak NÚDZ. Takové množství parkovacích míst ovšem není plánováno, tak se městu pouze prohloubí problémy s parkováním. Počet míst dle norem je nedostatečný, jak jistě všichni v našem městě vidí. • Jedná se o velice nebezpečný precedens, kdy město Klecany vysílá signál, že místní ÚP se nemusí dodržovat a město jej obratem změní dle požadavků developerů. S takovouto prezentací města nesouhlasím. Přeji si město pro lidi a ne město jako zlatý důl pro developery. • Developer si do RP plánu zapracoval obezličku, která je na první pohled neškodná, ale ve skutečnosti ještě více přehustí zástavbu a zvýší počet obyvatel. Jedná se o bod, kdy za 5 let se mají stát z jedné bytové jednotky, jednotky dvě. Já jsem proti jakémukoli zahušťování výstavby, myslím, že to Klecany nemají zapotřebí, místa je tady kolem všude dostatek.	*Nejedná se proto o žádný precedens či signál, že by se ÚP Klecan nemusel dodržovat, naopak musí se dodržovat, a proto se pořizuje jeho změna č. 4, bez které by nemohl být RP BR4 Klecany – U Bílé zdi vydán. Ta obezlička, kterou si měl, podle podatele připomínky, developer do návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zapracovat, v něm není vůbec uvedena, protože je uvedena v textové části návrhu změny č. 4 ÚP Klecan a pro plochu P4a neplatí. K zahušťování zástavby proto po 5 letech nedojde.*
40	**Pavla Křemenová**, U Háje 182, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2803/19*	**<u>Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany</u>** Tímto podávám ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany následující připomínky: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových	*1.* ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro	*již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. e) Regulační plán pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již	*Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě*

PŘIPOMÍNKY (uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			prošla kolaudací. f) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad Středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít. **g) Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše.**	*Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne. Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz **Pokyny** (bod SJ*10).*
41	**Martin Křemen**, U Háje 182, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2817/19*	**Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Tímto podávám ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany následující připomínky: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území.	*1.* ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících**	*území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgá-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy. 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby pře-	*ny podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura" kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury" zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m." nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E", což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urba-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			devším bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. e) Regulační plán pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. f) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad Středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít. **g) Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše.**	*nisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne. Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz* ***Pokyny*** *(bod SJ*10).*
42	**Lenka Lisá**, Do Klecánek 286, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2887/19*	**Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Žádám o zpracování následujících připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodo-	*1.* ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			právní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně pro-	*ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			spěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit,	*zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka neakceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů.*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města.	*Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne.*
			5. **Aktuální stav BR4, biologické hodnocení** a) RP pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. b) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít. **Z výše uvedených důvodů požaduji, aby byl návrh RP uveden do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše. Požaduji rovněž zveřejnění závěrů biologického hodnocení v ploše BR4.**	5. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz* ***Pokyny*** *(bod SJ*10).*
43	Lenka Pavelková, Na Vinici 420, 250 677 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2820/19*	**Připomínky ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Podávám ve věci regulačního plánu BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany následující připomínky: **Zahájení výstavby**	***Připomínka neakceptována.***

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			• RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje zahájení výstavby v dané lokalitě a nepočítá s žádnou etapizací. Výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. Výstavba je podmíněna vybudováním technické infrastruktury, ale u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace. • Co se týče zkapacitnění ČOV, RP předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. • Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. **Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“.** **Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze tehdy, když bude kapacita ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** **Regulativy ploch** • Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. • RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP	*Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			povoluje výstavbu řadových domů. • Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. • Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci ÚP Klecan. **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. • Vjezd z Topolové ulice do větve A • Bezejmenná komunikace na východě • Napojení na jižní bezejmennou ulici **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** **Bytové domy**	*Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* ***Připomínka neakceptována.***

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			• Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. • Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. • Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. • Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. • V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. Vzhledem k navrhované výstavbě pavlačí u bytových domů (věřila jsem, že pavlače na sever od Alp skončily v propadlišti dějin) ani neposkytnou pohodlné bydlení. **Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným územním plánem, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše.** **Aktuální stav BR4, biologické hodnocení** RP pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít. **Z výše uvedených důvodů požaduji, aby byl návrh RP uveden do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše. Požaduji rovněž zveřejnění závěrů biologického hodnocení v ploše BR4.**	*Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne.* ***Připomínka částečně akceptována.*** *Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz* ***Pokyny*** *(bod SJ*10).*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
44	**Jakub Procházka**, Na Hlinách 1786/16, 180 00 Praha 8	ze dne 9. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2840/19*	**RP BR4 Klecany – U Bílé zdi – podání připomínek k návrhu RP** Nesouhlasím s návrhem RP BR4 Klecany – U Bílé zdi v předloženém znění, a to v těchto konkrétních bodech: **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** 1. Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství. 2. Zároveň požadujeme, aby byla zachována kvalita života a hodnota pozemků (čísla parcel 170/3 a 170/4), které jsem zakoupil, s tím že na ploše před námi je v ÚP jasně definována možnost stavby pouze RD. Což znamená – dostatečný odstup od mého pozemku – chodník, silnice pro dva vozy, chodník a zeleň (strom) a následně plánovaná výstavba. **Prostorová regulace** 3. Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. Vzhledem k tomu, že bytové domy a vila dům stojí přímo před mým pozemek a **výrazně** tím znehodnocují cenu pozemku a kvalitu života, nemůžu v tomto znění s návrhem souhlasit! Nejsem proti zástavbě RD, případně řadových domů, která budou do max. 2 nadzemního podlaží. V případě bytových domů a vila domů navrhuji umístění na stranu ke hřbitovu, kde momentálně žádná zástavba není, a navíc je pozemek svahovitý a tím by se výška tolik nevyjímala, nebo je umístit směrem k současnému sídlišti, což by dle mého bylo i nejlogičtější, jelikož to bude navazovat na současnou zástavbu bytových domů.	***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako např. větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* ***Připomínka neakceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			4. Pokud bude 6,5 m od mého pozemku stát vila dům + bok bytového domu – oboje tři patra, **výrazně** to sníží hodnotu mého pozemku i kvalitu života!!!! My máme v současné době ve fázi projektování RD, který má být nízkopodlažní a pokud má stát toto „monstru“ proti nám, je to na předělání celého projektu, a to nám prosím zaplatí kdo? Závěrem bych chtěl říci, že nejsem proti výstavbě, jako takové, ale nemůže investor upřednostňovat své zisky (a obec ho v tom podporovat) na úkor kvality života ostatních majitelů pozemku, potažmo na úkor snížení hodnoty jejich pozemků. Nevadí mi, pokud budou mít RD zastavěnost 30 %, nebo 100 % (když půjdu do extrému), jestli budou na hraně chodníku, nebo budou mít 2 m odstup. To jsou věci, se kterými se dá smířit. Než jsem pozemek koupil, byl jsem já i má žena na stavebním úřadě a **několikrát** jsme se dotazovali, zdali na pozemcích proti nám budou skutečně RD. Byli jsme několikrát ubezpečeni, že ano, že je to tak v ÚP, že nic jiného, než RD tam URČITĚ stát nebude. Dva roky na to zde řešíme toto a nejsme z toho vůbec šťastni. Kdyby investor slevil ze svých nároků na výši svého zisku (který bude mít tak jako tak – Klecany jsou žádaná oblast) a navrhl rozumné řešení pro daný projekt, jsem v tomu směru otevřen diskuzi. Nicméně v tomto stavu s návrhem RP BR4 Klecany NESOUHLASÍM a jsem pro jeho změnu.	*stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne. Stavební úřad poskytoval informaci k ploše BR4, a ta informace bude platná do doby změny ÚP Klecan, kterou stavební úřad nemůže ovlivnit, protože není orgánem, který o ní rozhoduje. Pokud by chtěl podatel připomínky ovlivnit charakter zástavby na sousedních pozemcích, musel by být jejich vlastníkem, pokud tomu tak není, nemůže jiným vlastníkům upírat právo stavby nebo ji korigovat ve smyslu svých zájmů, pokud jsou obecná pravidla splněna.*
45	**Barbora Procházková**, Na hlinách 1786/16, 180 00 Praha 8	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2888/19*	**<u>RP BR4 Klecany – U Bílé zdi – podání připomínek k návrhu RP</u>** Nesouhlasím se návrhem RP BR4 Klecany – U Bílé zdi v předloženém znění, a to konkrétně s výstavbou bytových domů a vila domů, které jsou v rozporu s ÚP pro tuto oblast. S manželem máme projekt RD, který je fázi projektování, a to na pozemcích – parc. č. 170/3 a 170/4. Pokud se má prosadit uváděná změna, tak předpokládám plynulý a pozvolný přechod z oblasti RD (podle stávajícího a platného ÚP) na oblast nově navrhovanou bytových domů. Podmínkou ale musí být, že tento pozvolný přechod bude k „tíži“ požadované změny. To znamená, že na této ploše se bude trvat na tom, aby na hranici těchto ploch nevyrostl vysoký bytový dům přímo v sousedství s jednopodlažním RD. Protože tyto RD byly vybudovány, nebo se budují, nebo se projektují na základě schváleného, platného ÚP. Anebo je ÚP nezávazný dokument, který platí jenom pro někoho a jenom někdy? Než jsme pozemky koupili, byli jsme na stavebním úřadě a **několikrát** jsme se dotazovali, zdali na pozemcích proti nám budou skutečně RD. Byli jsme několikrát ubezpečeni, že ano, že je to tak v ÚP, že nic jiného, než RP tam URČITĚ stát nebude. Dva roky na to zde řešíme výstavbu bytových domů a vila dům.	***Připomínka neakceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
				návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. Stavební úřad poskytoval informaci k ploše BR4, a ta informace bude platná do doby změny ÚP Klecan, kterou stavební úřad nemůže ovlivnit, protože není orgánem, který o ní rozhoduje.
46	**Anna Stanislavová**, U Kovárny 90, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2858/19*	**<u>Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany</u>** Tímto podávám ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany následující připomínky: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu**	*1.* ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj.*

PŘIPOMÍNKY (uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019)				VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ke společnému jednání POŘIZOVATELEM
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona. 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na	*Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. e) Regulační plán pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. f) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad Středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít.	*veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne.*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			g) Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše.	*Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz* ***Pokyny*** *(bod SJ*10).*
47	**Faustýna Stanislavová**, U Kovárny 90, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2860/19*	**Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Tímto podávám ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany následující připomínky: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018	*1.* ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.	*P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na ře-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. e) Regulační plán pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však	*šení veřejné infrastruktury" zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m." nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E", což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. f) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad Středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít. **g) Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše.**	*záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne. Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz* ***Pokyny*** *(bod SJ*10).*
48	**Eva Stanislavová**, U Kovárny 90, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2862/19*	**Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Tímto podávám ve věci RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany následující připomínky: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní do-	*1.* ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vy-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			cházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plánování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných přípa-**	*plývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován především jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			dech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy. 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit, že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata	*nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploše přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolo-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města. e) Regulační plán pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. f) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad Středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít. **g) Z těchto důvodů požaduji, aby byl návrh RP upraven do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše.**	*vé o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne. Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz* ***Pokyny*** *(bod SJ*10).*
49	Zdeňka Tomášová, Do Klecánek 385, 250 67 Klecany	ze dne 10. 4. 2019; *zapsáno dne 10. 4. 2019 pod čj. 2808/19*	**Podání připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany** Žádám o zpracování následujících připomínek k RP BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI města Klecany: 1. **Termín zahájení výstavby** a) RP nedefinuje ani nijak nepodmiňuje start výstavby v dané lokalitě. RP nepočítá ani s žádnou etapizací, výstavba může probíhat nahodile v závislosti na připravenosti technické infrastruktury. RP: „Na území není stanovena žádná etapizace, v lokalitě P4a je pouze výstavba podmíněna vybudováním technické infrastruktury, u lokality P4b, kde je technická infrastruktura hotová, se počítá s výstavbou jednotlivých RD nahodile bez etapizace.“. b) Co se týče zkapacitnění ČOV, RP pouze v dobré víře předpokládá, že k tomuto	*1.* ***Připomínka neakceptována.*** *Nelze předpokládat, že návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi stanoví nějaký termín zahájení výstavby v ploše přestavby P4a v návaznosti na zajištěnou kapacitu v ČOV Klecany a ZŠ Klecany, protože to není předmětem této ÚPD, která podle § 61 odst. 1 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne;** ***zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			dojde v roce 2021. Nicméně v zadání RP schváleném zastupitelstvem vodoprávní úřad specificky požaduje, že ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu. c) Co se týče zkapacitnění ZŠ, RP tuto problematiku zcela ignoruje. Podmínka zkapacitnění ZŠ chybí také v zadání RP, tato povinnost ale vyplývá automaticky ze zákona. Obec je v souladu s § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb. povinna v samostatné působnosti zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území. d) Kapacita ČOV i ZŠ zcela nedostačuje jak stávajícímu stavu, tak demografické prognóze zpracované v demografické studii Klecan a provoz obou zařízení je opakovaně již několik let povolován pouze na základě výjimky udělené příslušnými úřady. e) Z návrhu RP vyplývá, že výstavba v dané lokalitě způsobí nárůst počtu obyvatel Klecan o 280 (tj. nárůst celkového počtu obyvatel obce z 3558 v roce 2018 o téměř 8 %). Demografická studie Klecan zároveň konstatuje, že „do nových bytů se stěhují především mladí lidé z Prahy a následně zakládají rodiny.“. **f) Vzhledem k počtu nových obyvatel a z něho vyplývající zátěže na nedostačující infrastrukturu Klecan požaduji doplnění RP o explicitní podmínku, že k počátku zahájení výstavby může dojít pouze v momentě, kdy budou úspěšně ukončeny projekty zkapacitnění ČOV a ZŠ a nová kapacita ČOV a ZŠ bude dostatečná pro tuto výstavbu. Tím bude uveden RP do souladu jak s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů tak povinnostmi obce vyplývajícími ze zákona.** 2. **Regulativy ploch** a) Platný ÚP Klecan v rámci procesu pořízení ÚPD, pořízení jednotlivých změn vč. veřejných projednání a zpráv o uplatňování tohoto územního plánu opakovaně prověřoval definice jednotlivých typů ploch a jejich regulativy. V rámci naplnění cíle územního plánování dle stavebního zákona bylo stanoveno, že jedním z klíčových regulativů plochy pro bydlení v RD je stanovení minimální velikosti parcely a její maximální zastavěnosti. Tyto regulativy jsou nyní platným ÚP stanoveny takto: min. velikost parcely 750 m^2, maximální zastavěnost parcely 30 %. V regulativech se dále nepřipouští řadové domy. b) RP tyto regulativy pro bydlení v RD pro lokalitu U Bílé zdi výrazně mění. RP navrhuje min. velikost parcely na 280 m^2 pro RD a 210 m^2 pro řadové domy. RP povoluje výstavbu řadových domů. c) Návrh tak dramatického a radikálního snížení daných regulativů je zřejmě určen snahou soukromého investora a developera projektu maximalizovat zahuštěnost zástavby a s tím související zisk z projektu. Zájem soukromé firmy je ovšem v rozporu s veřejným zájmem, je v rozporu s kapacitou stávající infrastruktury města a občanské vybavenosti a je v rozporu s cíli územního plá-	*umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Z toho vyplývá, že RP nemá nástroje ke koordinaci využití území, kromě toho, které sám řeší. Nástrojem časové koordinace na území města Klecany je ÚP Klecan, který plochu přestavby P4 zařadil z hlediska pořadí změn v území (etapizace) do 1. etapy, tzn., že podle ÚP Klecan jsou vytvořeny všechny podmínky, aby bylo možné v ploše P4 realizovat výstavbu a vnitřně tyto podmínky již RP nezkoumá. Soulad návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi s veřejným zájmem, požadavky dotčených orgánů a povinnostmi města Klecany, které ve vztahu k RP neurčuje zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů, ale stavební zákon, provede pořizovatel, tj. Městský úřad Klecany, před podáním návrhu na jeho vydání zastupitelstvem města.* 2. ***Připomínka neakceptována.*** *Odlišnost podmínek pro využití plochy BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské s plochou BH – bydlení – v bytových domech plochy přestavby P4a, stanovených souběžně pořizovaným návrhem změny č. 4 ÚP Klecan, byla zřejmá již od rozhodnutí Zastupitelstva města Klecany usnesením č. 7/2017 ze dne 26. 10. 2017 o návrhu společnosti V Invest CZ a.s., čj. 6050/17 ze dne 16. 8. 2017, na změnu ÚP Klecan v ploše BR4, kterému bylo vyhověno a rovněž ze zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi schváleného usnesením č. 6/2018 Zastupitelstva města Klecany ze dne 24. 9. 2018. Podatel v připomínce uvádí, že zájem soukromé firmy je v rozporu s veřejným zájmem, ale pod tímto veřejným zájmem je však podatelem presentován přede-*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			nování, jak je definuje stavební zákon, když požaduje „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. d) Lze se také důvodně obávat, že povolení takového snížení regulativů vytvoří nežádoucí precedens pro investory v dalších lokalitách určených k zastavění v rámci územního plánu Klecan. e) **Vzhledem k výše uvedeným důvodům požaduji, aby RP neměnil platné regulativy ÚP pro plochy bydlení v RD, nebo aby v odůvodněných případech byly navrhované změny v pásmu do 10 % odchylky od stávajících podmínek. Takové odchylky je nutné řádně a detailně zdůvodnit při zachování rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy.** 3. **Veřejná prostranství a přístupové komunikace** a) Zadání RP jasně požaduje v dané ploše komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m. b) V návrhu RP se ovšem objevuje komunikace označená jako větev E určená pro jednosměrný provoz se šíří veřejného prostranství 6,5 m. Tato navrhovaná větev E nevyhovuje zadání RP schválené zastupitelstvem. c) Návrh RP nicméně obsahuje také plochu bydlení v bytových domech a vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 1 stanoví, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Návrh RP nedostatečně specifikuje, zda navrhované řešení odpovídá těmto požadavkům. Konkrétně v následujících místech se lze důvodně obávat, že navrhované řešení umístění komunikace nesplňuje parametry nejmenší šířky veřejného prostranství. i. Vjezd z Topolové ulice do větve A ii. Bezejmenná komunikace na východě iii. Napojení na jižní bezejmennou ulici d) **Požaduji změnit veškeré komunikace na obousměrné tak, aby návrh RP vyhovoval schválenému zadání. Dále požaduji prověřit a odůvodnit, zda veškeré ostatní komunikace navrhované v ploše splňují kritéria nejmenší šířky veřejného prostranství.** 4. **Bytové domy** a) Návrh RP stejně jako souběžně pořizovaná změna č. 4 ÚP mění využití dané plochy tak, že kromě bydlení v RD povoluje také řadové domy a bydlení v bytových domech. b) Zadání RP uvádí, že pořízení tohoto RP bylo schváleno z podnětu společnosti V Invest CZ, tj. investora projektu výstavby v této lokalitě. Lze tedy odvodit,	*vším jeho soukromý zájem ovlivnit v ploše P4a zástavbu podle svých pravidel. Zastupitelstvo města Klecany hájí také veřejný zájem, ale bezesporu tento veřejný zájem má opravdu veřejnou podstatu, a proto není důvod zakázat zástavbu v ploše P4a, jenom proto, že se výrazně odlišuje od zástavby ostatních částí města. Pokud tomu nebrání zákonné zájmy hájené dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, a tomu tak není, je v pravomoci Zastupitelstva města Klecany o vydání tohoto RP rozhodnout.* 3. ***Připomínka neakceptována.*** *Znění odstavce „Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura“ kapitoly 6 „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi, kde je uvedeno „– Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.“ nevylučuje, že v řešené ploše P4 nesmí být i jednosměrné pozemní komunikace jako součást veřejného prostranství o šíři 6,5 m, jako v připomínce citovaná větev „E“, což je v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dopravní řešení návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi zpracoval autorizovaný dopravní inženýr ČKAIT 08578 a ten jako projektant odpovídá podle § 159 odst. 1 stavebního zákona za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace. Pořizovatel prověřil dopravní řešení návrhu RP a konstatuje, že splňuje požadavky zadání, a stejně tak bylo souhlasně projednáno i s příslušnými dotčenými orgány na úseku pozemních komunikací.* 4. ***Připomínka neakceptována.*** *Jestliže platný ÚP Klecan vymezuje v ploš přestavby P4 plochu BR – bydlení v RD, nelze to považovat za neměnný stav. Úkolem ÚP je reagovat na potřeby změn v území a popř. pořídit změnu ÚP s aktualizací stavu, např. regulativů. Pro zvýšení*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné ke společnému jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konanému dne 26. března 2019*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** ke společnému jednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
			že výstavba bytových domů, které jsou komerčně ziskovější než např. RD s minimální velikostí parcely 750 m^2, je v zájmu soukromého investora. c) Při poslední aktualizaci strategického plánu města proběhla také dvoukolová anketa mezi občany na téma důležitých otázek života ve městě. Z výsledků vyplývá, že občané požadují omezování a přísnější regulace nové výstavby (str. 54), zlepšování životního prostředí. V souhrnu na str. 62 mezi naléhavá témata patří řešení dopravní situace, mezi důležitá témata pak omezení zástavby především bytových domů. Z ankety nevyplývá, že by občané požadovali výstavbu bytových domů, naopak ji chtějí omezovat a přísněji regulovat. d) V tomto ohledu je návrh RP a souběžně pořizované změny č. 4 ÚP sice v zájmu soukromého investora, ale v rozporu s veřejným zájmem stávajících občanů města.	*diverzity zástavby na území města Klecany je vhodné v řešeném území návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi na ploše přestavby P4a umožnit výstavbu různých forem staveb pro bydlení, tj. samostatně stojící RD i jejich skupinových forem, doplněné v části do ulice Topolové o bytové domy, tím by se mohl vytvořit urbanisticky hodnotově smíšený charakter kvalitní městské zástavby Klecan v předpolí stávajících bytových domů v ulici. Zastupitelstvo města Klecany schválením Zprávy o uplatňování ÚP Klecan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, vyslovilo požadavek na prověření záměru společnosti V Invest CZ a.s. v lokalitě Z4-4 návrhu změny č. 4 ÚP Klecan, a spolu s tím rozhodlo o souběžném pořízení RP BR4 Klecany – U Bílé zdi podle § 70 stavebního zákona. V konečné fázi návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi to bude Zastupitelstvo města Klecany, které o jeho vydání ve veřejném zájmu rozhodne.*
			5. **Aktuální stav BR4, biologické hodnocení** a) RP pro plochu BR4 není projednán a schválen, přesto zde však stavební úřad se souhlasem města povoluje stavby, z nichž nejméně jedna již prošla kolaudací. b) Na veřejné schůzi ZMě informoval Ing. Vich zastupitele a přítomné, že Krajský úřad středočeského kraje požaduje pro zpracování RP jako jeden z podkladů aktuální biologické hodnocení. Není známo, že by toto hodnocení bylo již zadáno, a i v případě provedeného zadání nemohlo být zpracování hodnocení dokončeno. Bez naplnění této podmínky nelze RP uzavřít. **Z výše uvedených důvodů požaduji, aby byl návrh RP uveden do souladu s platným ÚP, který nepřipouští výstavbu bytových domů, ani řadových domů v dané ploše. Požaduji rovněž zveřejnění závěrů biologického hodnocení v ploše BR4.**	5. ***Připomínka částečně akceptována.*** *Zkoumat za jakých okolností byly realizovány stavby v zastavitelné ploše BR4 není předmětem RP a pořizovatel se tím nebude zabývat. Návrh RP BR4 Klecany – U Bílé zdi je pořizován souběžně se změnou č. 4 ÚP Klecan, a proto podle § 70 stavebního zákona nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan. Biologické hodnocení provedené podle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje, bude součástí textové části odůvodnění návrhu RP BR4 Klecany – U Bílé zdi předloženého při veřejném projednání – viz **Pokyny** (bod SJ*10).*

Vypracoval: Ing. Ladislav Vich, výkonný pořizovatel, PRISVICH, s.r.o.
Spolupráce: Martin Hora, určený zastupitel, člen zastupitelstva

V Klecanech dne 20. ledna 2020

Bc. Daniel Dvořák
starosta města

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

uplatněných k veřejnému projednání návrhu regulačního plánu

KLECANY – U BÍLÉ ZDI

Veřejné projednání návrhu regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi z 02/2020, vystaveného **od 30. dubna 2020 do 10. června 2020**
a **pořizovaného souběžně se změnou č. 4 územního plánu Klecan** podle § 70 stavebního zákona,
se uskutečnilo **dne 3. června 2020 od 16:00 hodin** v zasedací místnosti Městského úřadu Klecany, Do Klecánek 52, Klecany.

Ř A Z E N Í P O D Á N Í dle „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu RP Klecany – U Bílé zdi“: *pořadové číslo*

Připomínky oprávněných investorů *(§ 23a a § 67 odst. 2 a § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona)*..... ***20+25+27*** *(celkem 3)*

POUŽITÉ ZKRATKY:

BD = *bytový dům*
Klecany – U Bílé zdi = *název regulačního plánu*
KN = *katastr nemovitostí*
k. ú. = *katastrální území*
parc. č. = *parcelní číslo*
Pokyny = *pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020 před vydáním (VP*číslo bodu)*
Pokyny po SJ = *pokyny pro úpravu návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 po společném jednání konaném dne 26. 3. 2019 (SJ*číslo bodu)*
PÚR = *politika územního rozvoje (České republiky)*
RD = *rodinný dům* *ŘRD = řadové rodinné domy*
RP = *regulační plán (Klecany – U Bílé zdi)*
regulativy = *podmínky stanovené pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*
SJ = *společné jednání o návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2019 konané dne 26. 3. 2019*
správní řád = *zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*
stavební zákon = *zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů*
ÚP = *územní plán (Klecan) podle stavebního zákona platného od 1. 1. 2007*
ÚPD = *územně plánovací dokumentace*
ÚSES = *územní systém ekologické stability*
VP = *veřejné projednání návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020 konané dne 3. 6. 2020*
Zadání RP = *zadání regulačního plánu Klecany – U Bílé zdi schválené dne 24. 9. 2018*
Změna č. 4 = *změna č. 4 ÚP Klecan*
ZPF = *zemědělský půdní fond*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020, veřejně projednaného dne 3. června 2020*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** k veřejnému projednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
Připomínky oprávněných investorů (*§ 23a a § 67 odst. 2 a § 85 odst. 1 a 2 SZ*) **– 20, 25 a 27**				
20	**ČEPRO, a.s.**, oddělení evidence a správy nemovitostí, IČO 60193531, Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7	5475/2020 ze dne 2. 4. 2020, Bednářová Zuzana; *zapsáno dne 2. 4. 2020 pod čj. bez*	**Návrh RP – U Bílé zdi** K Vaší výše uvedené žádosti sdělujeme, že v k. ú. Klecany se v místě, které bylo vymezeno ve Vaší žádosti, nenachází podzemní dálkové zařízení ani nadzemní objekty, jejichž vlastníkem či provozovatelem je společnost ČEPRO, a.s., a místo není dotčeno ani jinými našimi zájmy. Současně Vám sdělujeme, že kompletní informace o územích dotčených inženýrskými sítěmi lze získat na místně a věcně příslušných úřadech územního plánování, kterým společnost ČEPRO, a.s., jako vlastník a provozovatel sítí technické infrastruktury, předává a pravidelně aktualizuje v souladu s ustanoveními § 27 a 28 stavebního zákona veškeré informace o poloze svých zařízení. Současně doporučujeme, abyste k získání vyjádření o poloze sítí technické infrastruktury využíval naší webové aplikace, kterou naleznete na adrese: https://www.ceproas.cz/o-nas/informace-pro-vereinost-a-zakazniky Pro informaci také uvádíme, že přístup společnosti ČEPRO, a.s. ke stavbám, které se případně vyskytují v ochranném pásmu zařízení, jichž je ČEPRO, a.s. vlastníkem či provozovatelem, je vysvětlen rovněž na webových stránkách, a to na adrese: https://www.ceproas.cz/o-nas/informace-pro-verejnost-a-zakazniky Platnost tohoto vyjádření je 12 měsíců ode dne jeho vyhotovení. Vyjádření se vztahuje pouze pro účel, pro který bylo vydáno.	*Podání, resp. sdělení, bylo pořizovatelem vyhodnoceno jako „připomínka“, protože podle § 67 odst. 2 stavebního zákona nelze, vyjma stanovisek dotčených orgánů, uplatňovat jiná podání, nežli námitky a připomínky, a o námitku se nejedná, protože podatel, oprávněný investor, nic nenamítá.* ***Připomínka vzata na vědomí.*** *Ze strany podatele připomínky, jako oprávněného investora vedeného v seznamu oprávněných investorů Krajským úřadem Středočeského kraje, se jedná formou sdělení pouze o informace, že v řešeném území RP Klecany – U Bílé zdi není žádné jejich zařízení a nemají v něm žádné zájmy, dále sdělují, jak si údaje o technické infrastruktuře a jejich ochranných pásem ve vlastnictví podatele připomínky obstarat.*
25	**Pražská vodohospodářská společnost a.s.**, divize rozvoje, IČO 25656112, Žatecká 110/2, 110 00 Praha 1	DS 1300/20/2/02 dne 18. 2. 2020, Ing. Pavlíčková; *zapsáno dne 18. 2. 2020 pod čj. 1370/20*	**Vyjádření Pražské vodohospodářské společnosti a.s. k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi** Jako oprávněnému investorovi nám bylo oznámeno veřejné projednání návrhu RP Klecany – U Bílé Zdi týkající se bytové výstavby včetně dopravní a technické infrastruktury na pozemcích parc. č. 169/1, 169/10-13, 170/1-9, 171/3-4 a 173 v k. ú. Klecany a upravený na základě výsledků společného jednání v únoru 2020 (dále jen RP Klecany – U Bílé Zdi). **K předloženému RP Klecany – U Bílé Zdi sdělujeme:** Pražská vodohospodářská společnost a.s. není správcem vodovodu ani kanalizace na území města Klecany, vodohospodářská infrastruktura města Klecany není napojena na vodovod nebo kanalizaci pro veřejnou potřebu v naší správě, ani se v předmětném území nevyskytují žádné objekty v naší správě, a proto se z hlediska zásobování vodou a odkanalizování k předloženému RP Klecany – U Bílé Zdi **nevyjadřujeme**.	*Podání uvozené jako „Vyjádření“ bylo pořizovatelem vyhodnoceno jako „připomínka“, protože podle § 67 odst. 2 stavebního zákona nelze, vyjma stanovisek dotčených orgánů, uplatňovat jiná podání, nežli námitky a připomínky, a o námitku se nejedná, protože podatel, oprávněný investor, nic nenamítá.* ***Připomínka vzata na vědomí.*** *Pořizovateli je známo, že na území města Klecany není podatel připomínky správcem vodovodu ani kanalizace pro veřejnou potřebu, ale musel splnit povinnost mu danou ust. § 23a odst. 1 stavebního zákona, který ukládá pořizovateli oprávněného investora o konání veřejném projednání vyrozumět.*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020, veřejně projednaného dne 3. června 2020*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** k veřejnému projednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
Připomínky oprávněných investorů (*§ 23a a § 67 odst. 2 a § 85 odst. 1 a 2 SZ*) **– 20, 25 a 27**				
27	**Středočeské vodárny a.s.**, útvar technického vyjadřování, IČO 26196620, U Vodojemu 3085, 272 80 Kladno	P20710004892 dne 30. 3. 2020, Ing. Marie Večeřová; *zapsáno dne 1. 4. 2020 pod čj. 3909/20*	**Klecany – U Bílé zdi – RP – Obytný soubor – parc, č. 173,171/3, 171/4** **vodovod, splašková kanalizace, existence sítí** **vyjádření k RP/územnímu řízení** **Základní údaje stavby** Dotčené pozemky: parc. č. 173, 171/3, 171/4 v k. ú. Klecany Předmětem RP je novostavba obytného souboru BD, ŘRD a solitérních RD včetně nové komunikace, oplocení, rozvodů inženýrských sítí, příložky stávajících sítí. Napojení budoucích objektů na inženýrské sítě a přípojky pro jednotlivé objekty. Jsou navrženy 3 BD A, B, C = 125 osob, 16 ŘRD, 15 RD po 5 osobách = 155, tj. celkem 280 osob. Jsou navrženy SO Komunikace a zpevněné plochy, sadové úpravy a dětské hřiště, splašková kanalizace, vodovod, plynovod, silnoproud, slaboproud, trafostanice, odvodnění komunikace, veřejné osvětlení, ZOV. Vodovod: Jsou navrženy řady A, B, C, D, E v celkové délce 491 m, řady jsou navrženy z De 160 a De 110. **ŘAD A** je navržen z De 160 dl. 175 m a je současně přeložením řadu PVC 160 z pozemku a zároveň bude řadem rozvodným. **ŘAD B** je navržen z De 110 dl. 71m. Z řadu jsou navrženy přípojky De 50 pro bytové domy A, B ukončené vodoměrnou sestavou v technické místnosti BD. BD C je napojen přípojkou De 50 na stávající řad PE De 110 na p. č. 170/1. Vodoměrná sestava bude umístěna v armaturní vodoměrné šachtě. **ŘAD C** je navržen z De 110 dl. 85 m a je zokruhován na stávající řad PE De 110 na p. č. 170/1. **ŘAD D** je navržen z De 110 dl. 77m. **ŘAD E** je navržen z De 110 dl. 82m a je současně přeložením řadu PVC 110 z pozemku a zároveň bude řadem rozvodným zokruhovaným na stávající řad PE De 110 na p. č. 170/1. Na řady A, C, D, E jsou navrženy vodovodní přípojky v počtu 29 ks, ukončené v armaturní šachtě jednotlivých pozemků. Na stávající řad na p. č. 170/1 jsou navrženy dvě přípojky. Projektová dokumentace přípojek předložena nebyla. Právní vztahy Investor stavby: Prosluněná Property Development, s.r.o. Většinový vlastník vodovodu: Vodárny Kladno-Mělník, a.s., U Vodojemu 3085 Vlastník vodovodu PE 110: Petr Novák, Jana Požívilová	*Podání uvozené jako „Vyjádření“ bylo pořizovatelem vyhodnoceno jako „připomínka“, protože podle § 67 odst. 2 stavebního zákona nelze, vyjma stanovisek dotčených orgánů, uplatňovat jiná podání, nežli námitky a připomínky, a o námitku se nejedná, protože podatel, oprávněný investor, nic nenamítá.* ***Připomínka byla jako celek vzata na vědomí.*** *Základní údaje popisují návrhu RP Klecany – U Bílé zdi.* *Právní vztahy budou řešeny k vodoprávnímu řízení.*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020, veřejně projednaného dne 3. června 2020*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** k veřejnému projednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
Připomínky oprávněných investorů (*§ 23a a § 67 odst. 2 a § 85 odst. 1 a 2 SZ*) **– 20, 25 a 27**				
			Provozovatel vodovodu: Středočeské vodárny, a.s., U vodojemu 3085 ev. č.: **19-039** Pořizovatel RP: Městský úřad Klecany Zpracovatel RP: Mar. s architects s.r.o. Právní vztahy vlastníků navazujících úseků vodovodu, dle zákona č. 274/2001, § 8, musí být vyřešeny **před vydáním vyjádření k povolení stavby.** **Před vydáním stavebního povolení vodního díla musí investor uzavřít s vlastníkem a provozovatelem smlouvu o smlouvě budoucí o majetkoprávním vypořádání a následném provozování vodního díla.** Kontakt: info@vkm.cz, tel. 312 812 200 <u>Technické podklady</u> • Na pozemcích parc. č. 173, 171/3, 171/4 a 170/1 se nachází veřejné vodohospodářské zařízení provozované naší společností, a to vodovod. Orientační poloha sítí byla zpracovatelem PD zapracována do předložených podkladů. • Vodovod PE 110 na pozemku parc. č. 170/1 v k. ú. Klecany je ve vlastnictví Petra Nováka a Jany Poživilové. • Na pozemku parc. č. 173 se nachází nefunkční potrubí z odpadu z vodojemu. • Polohu sítí v digitální podobě, je možné si objednat u útvaru GIS tel. 312 812 182, Ing. Kyncl, josef.kyncl@svas.cz. **Upozorňujeme však, že se jedná rovněž o orientační údaje.** • **Kanalizaci v dané lokalitě naše společnost neprovozuje.** • **Dešťové kanalizace naše společnost neprovozuje.** <u>Vodohospodářské zařízení v dané lokalitě je v působnosti provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu – společnosti Středočeské vodárny, a.s. (SV, a.s.) provoz:</u> • **Provoz Vodovod** – středisko Neratovice, adresa střediska: Kralupy nad Vltavou, ul. Ke Koupališti, technik střediska Pavel Cvrk, tel.: 312 812 303, 606 836 752, e-mail: pavel.cvrk@svas.cz Před zahájením prací na projektové dokumentaci pro stavební povolení doporučujeme prověřit skutečný průběh vodohospodářského zařízení vytyčením na místě příslušným provozem. Termín je třeba dohodnout alespoň 14 dní předem. **<u>Ke stavbě máme z hlediska provozovatele (následného provozovatele) vodohospodářského zařízení tyto podmínky:</u>** • S předloženou projektovou dokumentací souhlasíme za splněné níže uvedených podmínek. • Při zpracování dalšího stupně dokumentace/realizaci stavby dodržet „**Všeobecné podmínky**“, platné pro vodohospodářské stavby, které tvoří nedílnou součást toho-	*Technické podklady se uplatní při zpracování dokumentace pro vodoprávní řízení.* *Označení provozovatel vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu v řešeném území návrhu RP Klecany – U Bílé zdi se uplatní následně při zpracování projektové dokumentace.* *Podmínky provozovatele vodohospodářského zařízení, společnosti Středočeské vodárny a.s., oprávněného investora, pro projektování vodovodu, budou respektovány v rozsahu nahrazovaných územních rozhodnutí při zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení, realizaci a provoz vodovodu byly*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020, veřejně projednaného dne 3. června 2020*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** k veřejnému projednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
Připomínky oprávněných investorů (*§ 23a a § 67 odst. 2 a § 85 odst. 1 a 2 SZ*) **– 20, 25 a 27**				
			to vyjádření a dodržet „**Technický standard vodohospodářských staveb**“ závazný v působnosti vlastníka infrastruktury, tj. Vodárny Kladno-Mělník, a.s. (dále jen VKM, a.s.) a provozovatele, tj. Středočeské vodárny, a.s. Dokument je k dispozici na stránkách naší společnosti – www.svas.cz • Upozorňujeme, že zásah do stávajícího vodohospodářského zařízení mohou provádět pouze pracovníci výše uvedeného provozu. • Dle zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb. § 24 se vlastnictví k vodovodu provedením přeložky nemění. • Okamžikem propojení nové přeložky se stávajícím řadem přechází přeložka automaticky do provozování SV a.s. • Před vlastním zahájením stavby je nutno kontaktovat výše uvedený provoz v dostatečném časovém předstihu min. 30 dní pro zajištění náhradního zásobování vodou. Veškeré investiční náklady na realizaci přeložky, provozní náklady na odstavení řadu z provozu, manipulaci s vypouštěním řadu, jeho opětovným napouštěním, proplachy, odkalení a dezinfekci, včetně nouzového zásobení přilehlých lokalit po dobu odstávky je nutné zahrnout do celkových nákladů stavby. Dále je nutné zahrnout do nákladů stavby vlastní náklady na zabezpečení vyřazeného řadu z provozu. • Voda pro požární zabezpečení může být zajištěna v závislosti na profilu potrubí a tlaku vody, je-li to technicky možné a za standardních podmínek – mimo havarijní stavy, opravy, udržovací a revizní práce, jak vyplývá ze Zákona o vodovodech a kanalizacích. • **Z provozních důvodů nedoporučujeme navrhovat nadzemní hydranty.** • Potrubí vodovodní přípojky musí být ukončeno záslepkou a opatřeno plombou. Ke kontrole realizace je nutné pozvat pracovníky výše uvedeného provozu, případně je možné si vlastní realizaci objednat u výše uvedeného provozu. • Při realizaci vodovodních přípojek požadujeme respektovat „**Všeobecné podmínky**“ **pro vodovodní přípojky**, které tvoří nedílnou součást tohoto vyjádření. Případné odchylky povolí příslušný provoz SV s ohledem na konkrétní situaci v místě stavby. • Při výstavbě jednotlivých RD budou vodoměrné sestavy umístěny ve vodoměrné šachtě ve vzdálenosti max. **2 m** za hranicí stavebního pozemku – za oplocením – viz Technické Standardy SV, a. s. Rozměry vodoměrné šachty musí splňovat požadavky provozovatele vodohospodářského zařízení. • Upozorňujeme, že zprovoznění vodovodní přípojky bude možné až po kolaudaci veřejného vodohospodářského zařízení a předání do provozu SV a.s. Osazení vodoměrné sestavy mohou provádět pouze pracovníci výše uvedeného provozu. • Upozorňujeme na požadavek souběhu jiných sítí s vodohospodářským zařízením	*na základě bodu SJ*9 Pokynů po SJ doplněno do odůvodnění návrhu RP Klecany – U Bílé zdi, do části d) zdůvodnění navržené koncepce řešení, kapitola technická infrastruktura, podkapitola vodovod.*

PŘIPOMÍNKY (*uplatněné k návrhu RP Klecany – U Bílé zdi z 02/2020, veřejně projednaného dne 3. června 2020*)				**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK** k veřejnému projednání **POŘIZOVATELEM**
poř. číslo	**údaje o podateli připomínky**	**čj. ze dne; *zapsáno dne a čj.***	**úplné znění nebo významná část připomínky**	
Připomínky oprávněných investorů (*§ 23a a § 67 odst. 2 a § 85 odst. 1 a 2 SZ*) – **20, 25 a 27**				
			min. 1,0 m mezi povrchy. • Při stavbě ostatních inženýrských sítí požadujeme dodržet „**Všeobecné podmínky**“ **platné pro kolize** vodohospodářského zařízení s jinými stavbami, které tvoří nedílnou součást tohoto vyjádření. **Projektovou dokumentaci pro stavební povolení včetně projektové dokumentace vodovodních přípojek požadujeme předložit k vyjádření.** Přílohy: – Situace s razítkem SV a.s. – 3× Všeobecné podmínky dle textu	

Vypracoval: Ing. Ladislav Vich, výkonný pořizovatel, PRISVICH, s.r.o.
Spolupráce: Martin Hora, člen zastupitelstva, určený zastupitel

V Klecanech dne 18. června 2021

Bc. Daniel Dvořák
starosta města