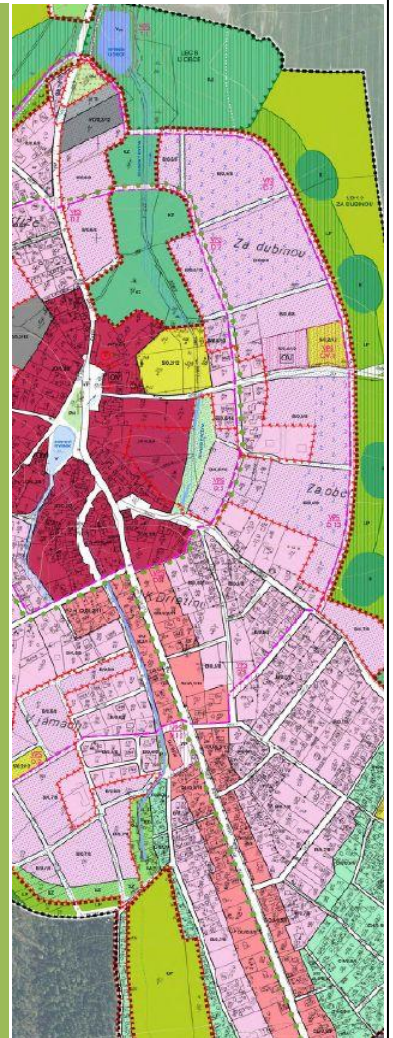


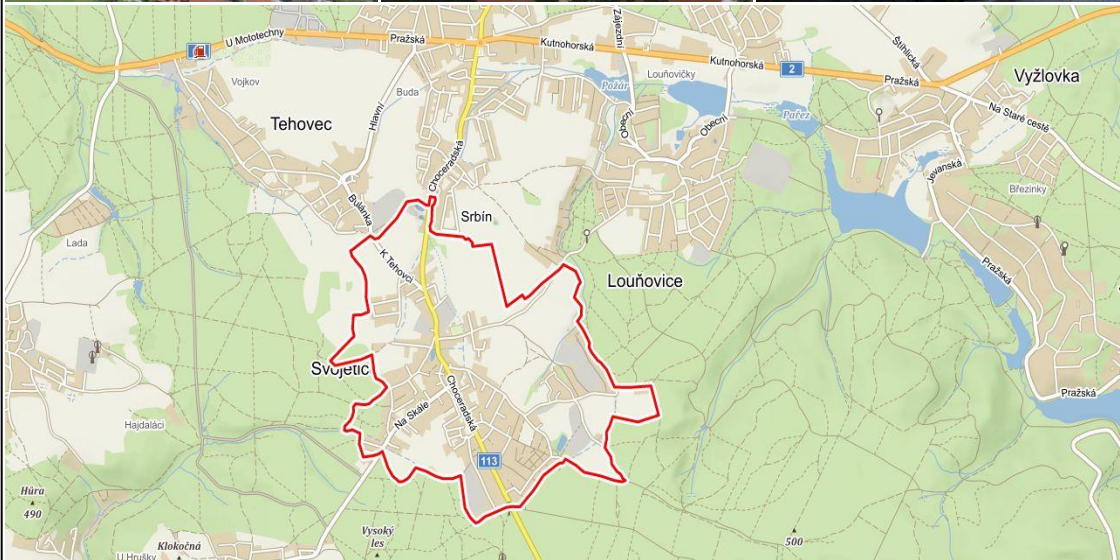
Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetice za uplynulé období

zpracováno podle ustanovení § 15 vyhlášky
500/2006 Sb.

Městský úřad v Říčanech, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje



12/2024



Pořizovatel:

Městský úřad v Říčanech
Masarykovo náměstí 53
251 01 Říčany

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
vedoucí odboru: Ing. Čestmíra Šťastná

Projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice dle § 55 resp. § 47 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, bylo zahájeno dne 24.1.2023, což bylo oznámeno veřejnosti veřejnou vyhláškou č. ev. 23101/2023 a dotčeným orgánům jednotlivě. Na základě výsledků projednání byl návrh zprávy o uplatňování upraven a následně předán zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení.

Návrh zprávy o uplatňování byl schválen zastupitelstvem obce Svojetice

dne 8.1.2025 pod číslem usnesení UZ-2-1/25.

.....
Mgr. Martina Vedralová
starostka obce

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě, kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Územní plán Svojetice nabyl na účinnosti 17.12.2013. Změna č. 1 byla započata, byl zpracován návrh zadání této změny v září 2014 a následně bylo pořízení ukončeno bez toho, aby údaje o pořizování této změny byly vloženy do centrální evidence územně plánovacích činností. Dále bylo schváleno pořízení změny č. 2 a to dne 22.12.2015 a na základě usnesení zastupitelstva obce Svojetice č. 2015-10-123. Následně bylo schváleno zadání této změny a to 28.6.2017 a to pod č. usnesení Zastupitelstva obce Svojetice č. 2017-04-071. Bylo zahájeno společné projednání návrhu změny č. 2 dle ust. § 50 stavebního zákona. Společné projednání návrhu změny č. 2 bylo svoláno pořizovatelem, kterým byl Městský úřad Říčany, na 3.5.2018. Pořízení změny č. 2 bylo zastaveno na základě usnesení Zastupitelstva obce Svojetice č. 2020-08-118 ze dne 16.12.2020, kterým bylo ukončeno pořizování změny č. 2. Také zde tedy nebylo dokončeno pořízení této změny a další údaje o pořizování této změny č. 2 v centrální evidenci územně plánovací činnosti iLAS již logicky chybí.

Od vydání původního územního plánu tedy uplyne koncem tohoto roku již 11 let, proto je zpracován návrh zprávy o uplatňování a po projednání bude zpráva předložena zastupitelstvu obce k projednání. Na základě této zprávy bude pořízena změna č. 3 územního plánu Svojetice.

Hlavním podnětem ke zpracování zprávy o uplatňování územního plánu je skutečnost, že uplynula již více jak dvojnásobně 4-letá lhůta od vydání původního územního plánu Svojetice a Obecní úřad Svojetice chce naplnit literu zákona dle ust. § 55 stavebního zákona.

Územní plán byl uplatňován ku prospěchu rozvoje obce. Během uplatňování ÚP v uplynulém období nastaly tyto skutečnosti, jejichž dopad na územní plánování je třeba zohlednit v navazující změně ÚP:

- V roce 2014 proběhlo v obci místní referendum. Výsledky referenda budou zohledněny a bude zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19). Bude vypuštěn návrh kruhové křižovatky na křížení ulic Choceradská a K Tehovci.
- V roce 2022 vstoupila v platnost povinnost použít pro změny územních plánů datový model MMR „Standard vybraných částí územního plánu“.

Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány tyto negativní dopady na udržitelný rozvoj území:

- Výstavba rodinných domů o 3 bytových jednotkách. V některých lokalitách není vhodná ani výstavba rodinných domů se 2 bytovými jednotkami. V rámci změny ÚP bude proto omezen počet bytových jednotek v rodinném domě.
- Zátěž veřejné dopravní a technické infrastruktury. V rámci změny ÚP proto bude provedena revize etapizace a bude prověřen dopravní skelet v obci.

V rámci aktualizace stavu území bude navazující změna ÚP obsahovat:

- použití aktuální katastrální mapy
- upřesnění zákresu kolaudovaných staveb (dle aktuální katastrální mapy), jejich převedení z návrhu do stavu, jejich případné vypuštění z výčtu veřejně prospěšných staveb.
- aktualizace vymezení zastavěného území

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Aktuálním znění územně analytických podkladů ORP Říčany je 5.aktualizace z roku 2020. Pro zpracování změny ÚP Svojetice bude použito aktuálně platné znění ÚAP (předpokládá se 6.aktualizace v roce 2024).

Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území obce dle SWOT analýzy (součást 5. aktualizace ÚAP ORP Říčany):

Oblast	Pozitiva	Negativa
Širší územní vztahy	▶	▶
Prostorové a funkční uspořádání území	▶	▶
Sociodemografické podmínky a bydlení	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nárůst populace v letech 2010 – 2020 o 71,3 %. ▶ Kladné migrační saldo. ▶ Vysoký podíl dětské složky 22,1 %. ▶ Nízký podíl seniorů 14,6 %. ▶ Značný rozvoj bytové výstavby v posledních desetiletích. ▶ Atraktivní krajinné zázemí vhodné pro každodenní rekreaci. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Záporný přirozený přírůstek. ▶ Riziko extrémní suburbanizace a stagnace rozvoje občanské vybavenosti, která nebude kapacitně pokrývat potřeby obce. ▶ Extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavěné území (neúměrné pronikání do volné krajiny). ▶ Hrozba překročení meze přiměřenosti rozvoje výstavby v obci, např. nadměrnou suburbanizační výstavbou, transformací chatových seskupení na trvalé bydlení.
Příroda a krajina	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vazba na cenný krajinný prostor Voděradských bučin. ▶ Lokalita V Jamách s předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Urbanizace volné krajiny. Nízká lesnatost. ▶ Hrozba narušení hodnot krajinného rázu živelnou výstavbou. Další narušení přírodních (doposud dochovaných) struktur v území – např. lokality V Jamách.
Vodní režim a horninové prostředí	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Prameniště vodních toků – Jevanský potok, Louňovický potok, prameny Mnichovky*, další bezejmenné vodoteče. ▶ Příležitost obnovy a zachování mokřadů, podpory retence vody v území, revitalizace vodních toků. ▶ Absence plošných poddolovaných území. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Obec leží na rozvodnici. Antropogenně silně ovlivněné vodní toky. Ztížené vodohospodářské poměry na plochách plošného odvodnění. Snížené infiltrační schopnosti území. ▶ Ohrožení bleskovými povodněmi. Hrozba dalšího poškození vodního režimu extrémní urbanizací. ▶ Absence ložisek nerostných surovin.
Kvalita životního prostředí	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Obytné prostředí pozitivně ovlivněno vazbou na významnější lesní celky (hygienická funkce vegetace). 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vysoká dopravní zátěž v obci s vzrůstající tendencí. ▶ Hrozba dalšího nárůstu dopravních intenzit s negativním dopadem na kvalitu ovzduší včetně zvýšení akustické zátěže území.
Zemědělský fond a pozemky určené k funkci lesa	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vysoké zastoupení ZPF. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nízké zastoupení lesní půdy. ▶ Hrozba další ztráty zemědělské půdy plynoucí z urbanizačních procesů včetně půd zařazených do II. třídy ochrany.
Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství	▶	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nedostatečná veřejná vybavenost s ohledem na enormní nárůst počtu obyvatel. Nedostatek veřejných prostranství pro děti a mládež.
Dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Příznivá návaznost na silnici I/2. ▶ Je k dispozici vodovod, plynovod** a kanalizace. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Problémy dopravní dostupnosti obce (přetížena silnice I/2). ▶ Zvýšená intenzita dopravy na průtahu silnice II/113 – zvýšené nároky na kapacitu sítě a zajištění bezpečnosti provozu. <p>Není ČOV.***</p>

Oblast	Pozitiva	Negativa
Ekonomické a hospodářské podmínky	▶ Nízký podíl nezaměstnaných 2,5 %.	
Rekreace a cestovní ruch	▶ Obec s dobrým krajinným zázemím - lesy, návaznost na turisticky atraktivní oblast NPR Voděradské bučiny.	▶ Velké množství rekreačních objektů a přeměna rekreačních objektů na trvalé bydlení. Nedostatek veřejných prostranství – volně přístupných hřišť, míst ke koupání, apod.
Bezpečnost a ochrana obyvatel	▶ Dostupnost všech složek IZS do 10 min.	

Poznámky pořizovatele:

*Pramen Mnichovky se nachází v k.ú. Klokočná. V k.ú. Svojetice se nachází občasný drobný vodní tok IDVT 10274997 – pravobřežní přítok Mnichovky.

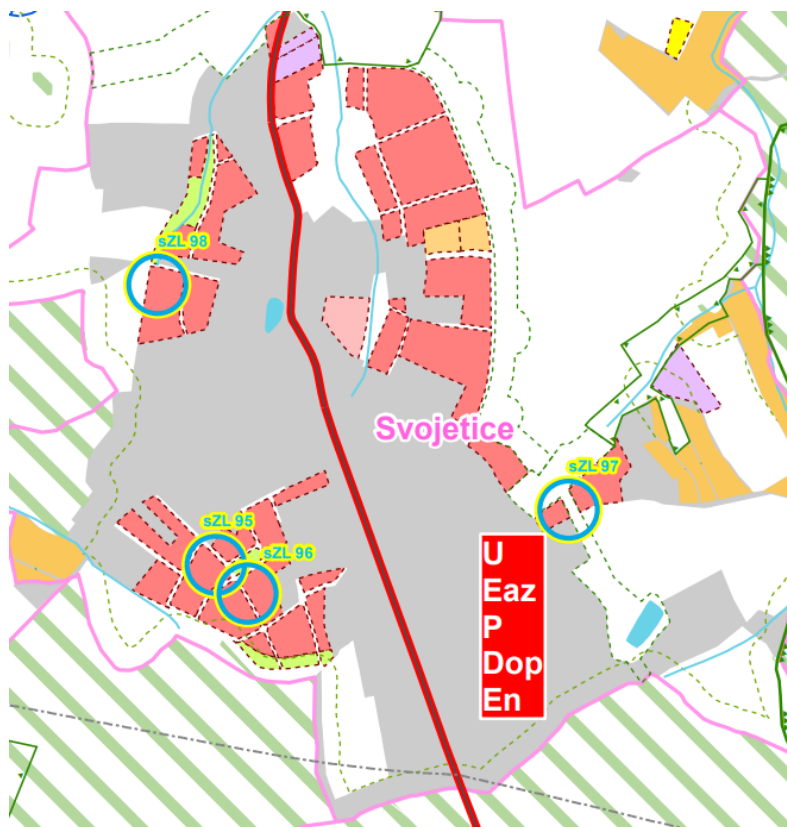
**V obci Svojetice není vybudován plynovod (dostupnost možného napojení je v obci Mukařov – Srbín).

***V obci Svojetice je vybudována ČOV – kolaudace stavby v roce 2017.

Lokalizované problémy na území obce (dle 5.aktualizace ÚAP OPR Říčany):

Kód	Popis
SZL 95	Zastavitelná plocha zasahuje do mokřadu s předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů
SZL 96	Zastavitelné plochy leží v místě plošného odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry
SZL 97	Zastavitelné plochy s potenciálním rizikem pro spojitost ÚSES
SZL 98	Zastavitelné plochy leží v místě plošného odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry

5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020 – Problémový výkres (orientační výřez, bez měřítka)



Problémy k řešení vyplývající z ÚAP ORP Říčany pro správní území Obce Svojetice jsou především:

zastavitelná lokalita V Jámách zasahuje do mokřadu s předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů (SZL 95)

zastavitelné plochy (lokalita V Jámách a pozemek parc. č. 132/3) leží v místě plošného odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry (SZL 96 a SZL 98)

zastavitelné plochy s potenciálním rizikem pro spojitost ÚSES (SZL 97)

nadměrná urbanizace volné krajiny a enormní nárůst počtu obyvatel

vysoká dopravní zátěž v obci

ohrožení vodního režimu

nedostatečná veřejná vybavenost

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Výčet záměrů, zásad a úkolů vyplývajících z APÚR pro správní území Obce Svojetice a jejich zhodnocení z hlediska stávající ÚP:

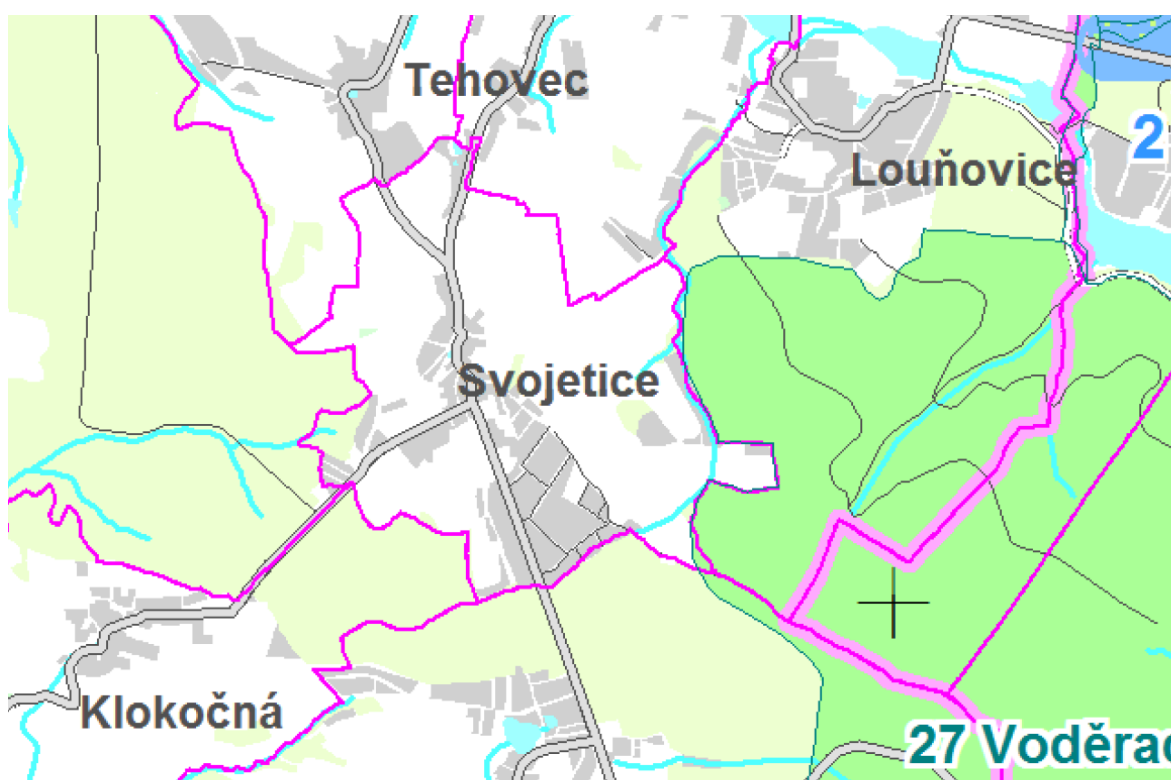
- **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha | Vymezení: Hlavní město Praha, území obcí ze správních obvodů obecních úřadů obcí s rozšířenou působností (dále „ORP“) Benešov (bez obcí v západní a jihovýchodní části), Beroun (jen obce ve střední a severní části), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (bez obcí v severní části), Černošice (bez obcí v jižní části), Český Brod (bez obcí v jihovýchodní části), Dobříš (jen obce v severozápadní části), Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Kralupy nad Vltavou (bez obcí v severovýchodní části), Lysá nad Labem, Neratovice (bez obcí v severozápadní části), Říčany (bez obcí ve východní části), Slaný (jen obce v jižní a střední části), Rakovník (jen obce ve východní části). | **Bez nároků na změnu územního plánu.****
- **SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem | Vymezení: Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Lito-měřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšř nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Svojetice, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice. | Důvody vymezení: a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu. b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody. c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha. d) Potřeba**

udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody. e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby. f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky. g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR. h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu. i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině. | Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území: Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat: a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině, b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů, c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností, d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod, e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod), f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy, g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav, h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní. | Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady: a) prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury, b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území, c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevňovací postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy, d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi. | Úkoly pro územní plánování: V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí: a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy), b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině, c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů, e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody, f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny. | **Promítnout výše uvedené úkoly pro územní plánování do celkové urbanistické koncepce a do vodohospodářské koncepce změny č. 3 územního plánu Svojetice.**

Výčet záměrů, zásad úkolů vyplývajících z AZÚR Středočeského kraje pro správní území Obce Svojetice a jejich zhodnocení z hlediska stávající územního plánu a uvažované změny:

- ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha | Vymezení: ve správním obvodu ORP Říčany: Babice (Babice), Březí (Březí u Říčan), Čestlice (Čestlice), Dobřejovice (Dobřejovice), Doubek (Doubek), Herink (Herink), Hrusice (Hrusice), Kamenice (Ládví, Štířín, Těptín), Klokočná (Klokočná), Kostelec nad

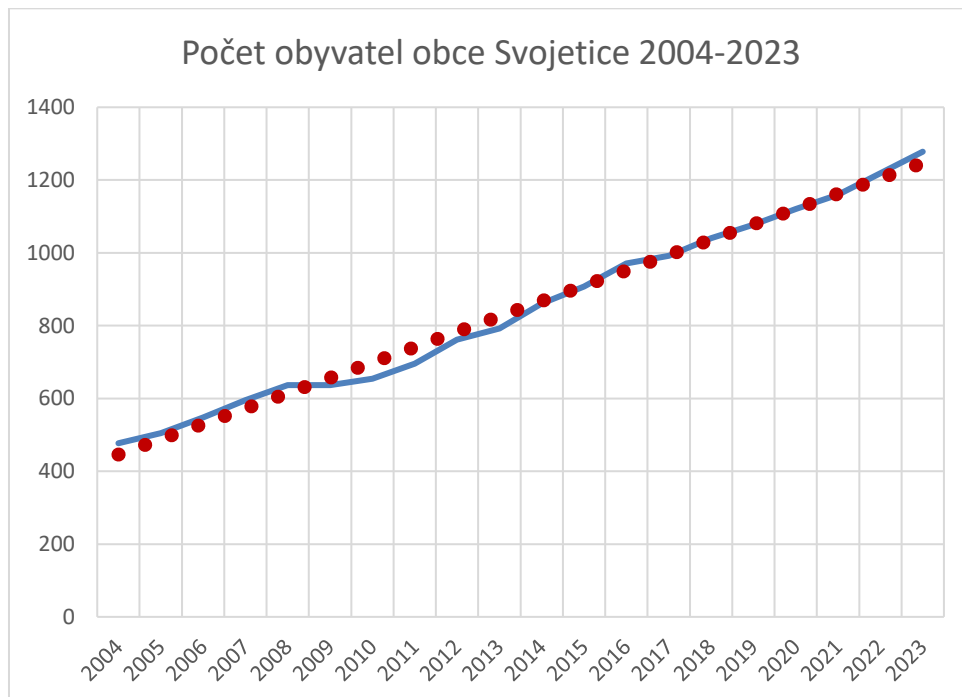
Černými Lesy (Kostelec nad Černými Lesy, Svatbín), Kostelec u Křížků (Kostelec u Křížků), Kozojedy (Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy), Křenice (Křenice u Prahy), Křížkový Újezdec (Čenětice, Křížkový Újezdec), Kunice (Dolní Lomnice u Kunic, Kunice u Říčan, Všešimy), Louňovice (Louňovice), Mirošovice (Mirošovice u Říčan), Mnichovice (Božkov u Mnichovic, Mnichovice u Říčan, Myšlín), Modletice (Modletice u Dobřejovic), Mukařov (Mukařov u Říčan, Srbín, Žernovka), Nučice (Nučice u Rudné), Nupaky (Nupaky), Pětihosty (Pětihosty), Petříkov (Petříkov u Velkých Popovic, Radimovice u Velkých Popovic), Popovičky (Chomutovice u Dobřejovic, Popovičky), Radějovice (Olešky, Radějovice), Říčany (Jažlovice, Kuří u Říčan, Pacov u Říčan, Říčany u Prahy, Říčany-Radošovice, Strašín u Říčan, Voděrádky), Senohraby (Senohraby), Sluštice (Sluštice), Štíhllice (Štíhllice), Strančice (Otice u Svojšovic, Předboř u Prahy, Strančice, Svojšovice, Vsechromy), Struhařov (Struhařov u Mnichovic), Sulice (Sulice), Světice (Světice u Říčan), Svojetice (Svojetice), Tehov (Tehov u Říčan), Tehovec (Tehovec), Velké Popovice (Lojovice, Mokřany u Velkých Popovic, Velké Popovice), Všestary (Všestary u Říčan), Vyžlovka (Vyžlovka) | **Bez nároků na změnu územního plánu, již vymezeno.**



- RBC 27 Voděradské bučiny | **Bez nároků na změnu územního plánu, již vymezeno.**

Po podrobném rozboru požadavků vyplývajících z APÚR nevyplývají pro změnu ÚP žádné další požadavky z těchto nadřazených dokumentací.

d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,



Obec Svojetice se potýká s enormním nárůstem počtu obyvatel, což zatěžuje veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu i životní prostředí. V platném ÚP je vymezeno velké množství zastavitelných ploch. Součástí změny ÚP bude řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

Není potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy.

Zastavitelných ploch je v současném územním plánu Svojetice vymezen dostatek, a proto nebudou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy na úkor nezastavěného území.

e) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,

Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. **013506/2023/KUSK** ze dne **8.2.2023** součástí obsahu změny č. 3 územního plánu Svojetice **NEBUDE** hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj dle přílohy č. 5 vyhlášky 500/2006 Sb. V tomto výše uvedeném stanovisku se výslovně konstatuje následující: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, který obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Svojetice na životní prostředí (tzv. SEA).“

Na základě stanoviska č.j. 013505/2023/KUSK Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 7.2.2023 nebude nutné provádět hodnocení vlivů změny č. 3 ÚP Svojetice na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000.

f) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu,

Na základě výše uvedeného je potřeba pořídit změnu územního plánu Svojetice.

g) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné,

- 1) Změna č.3 územního plánu Svojetic bude obsahovat prvky regulačního plánu.
- 2) Ve změně č. 3 bude aktualizována hranice zastavěného území Obce Svojetice a podkladní mapy katastru nemovitostí dle podkladů pořizovatele, KN a stavebního úřadu.
- 3) Změna č.3 ÚP Svojetice bude zpracována v jednotném standardu. Důvodem je, že od 1.1.2023 vstoupila v platnost povinnost použít pro změny územních plánů datový model MMR „Standard vybraných částí územního plánu“.
- 4) Změna ÚP bude zpracována na základě aktuálních podkladů a údajů o území.
- 5) Stávající stavby budou vymezeny jako stav, tj. součást zastavěného území, a budou vyjmuty ze zastavitelných ploch. Bude aktualizována hranice zastavěného území. Ve změně č. 3 budou rovněž aktualizovány stavby dopravní a technické infrastruktury, tj. ty části těchto staveb, které již byly realizovány, budou vyjmuty z návrhu a případně též z výčtu veřejně prospěšných staveb.
- 6) Provéřit zařazení pozemků do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- 7) Bude zváženo zařazení některých staveb občanské a technické infrastruktury jakožto veřejně prospěšných staveb (např. p.p.č. 34/2 v k.ú. Svojetice, sběrný dvůr, regionální vodovod, kanalizace).
- 8) Součástí změny ÚP bude řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.
- 9) Formou etapizace bude navržen způsob stanovení závazné povinnosti napojení staveb na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Dále prověřit a případně upravit definici podmínění nové výstavby připojením na veřejný vodovod v ploše „B – bydlení v krajině“.
- 10) Provéřit vymezení významného krajinného prvku „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ na pozemcích parc. č. 161/1, 161/56, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6 a 173/7 v k.ú. Svojetice, který byl registrován po vydání ÚP Svojetice. Provéřit zastavitelnost lokality V Jamách v návaznosti na tento VKP a také s ohledem na hydrogeologické podmínky. (vyplývá z problémů k řešení dle ÚAP ORP Říčany – SZL 95 a SZL 96)
- 11) Provéřit komunikační skelet obce daný platným územním plánem. Posoudit dopravní řešení dle platného ÚP a v případě odůvodněné potřeby navrhnout změny. Vypustit návrh kruhové křižovatky na křížení ulic Choceradská a K Tehovci. Provéřit vhodnost návrhu propojení ulic Kamenická a Na Moklině, případně prověřit možnost zúžení navrhovaného propojení.
- 12) V rámci změny č. 3 je žádoucí omezit výstavbu rodinných domů o 3 bytových jednotkách, v některých lokalitách není vhodná ani výstava rodinných domů se 2 bytovými jednotkami, stanovit vhodnou regulaci k rámci návrhu změny č. 3 ÚP Svojetice. Z tohoto důvodu bude změna územního plánu obsahovat prvky regulačního plánu.
- 13) Provéřit u jednotlivých zastavitelných ploch stanovení minimální velikosti stavebních pozemků dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru.

- 14) Prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajině zeleně, nebo sídelní zeleně, případně upravení regulativů plochy „L-lesy“ s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku.
- 15) Prověřit vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření v platném ÚP a v případě odůvodněné potřeby provést úpravy.
- 16) Prověřit možnost přetrasování komunikace mimo pozemek parc. č. 211/11 v k.ú. Svojetice v lokalitě východně od centra dle územní studie „Jádro obce“ a její narovnání ve směru východ – západ.
- 17) Prověřit možnost nahrazení územním plánem navržené komunikace na pozemku parc. č. 205/5 již vybudovanou komunikací na pozemku parc. č. 206/97 a zároveň prověřit možnost jejího zprůjezdnění (napojení na navazující kolmou navrhovanou komunikaci).
- 18) Prověřit úpravu trasy místní komunikace na pozemku parc. č. 219/11 v k.ú. Svojetice [761176] - posun trasy na západní stranu dotčeného pozemku, na základě studie majitele pozemku p. Šindeláře.
- 19) Prověřit zařazení pozemku parc. č. 1034/4 v k.ú. Svojetice do plochy dopravní infrastruktury tak, aby byla umožněna výstavba příjezdové komunikace pro Sběrný dvůr obce Tehovec.
- 20) Z důvodu potřeby realizace cyklostezky Říčany-Tehovec-Mukařov-Louňovice-Struhařov zvážit možnost navržení konkrétní trasy cyklostezky nebo umožnit umístění pěších stezek a cyklostezek v celém řešeném území. Cyklostezka může být navržena jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury a bude vyjmuta z podmínek etapizace. Bude prověřena prostupnost území pro pěší a cyklistickou dopravu včetně širších návazností.
- 21) Prověřit dostatečnost prostorů pro děti, mládež a sport a v případě potřeby navrhnout vhodná opatření nebo konkrétních plochy. Prověřit možnosti posílení občanské vybavenosti obecně.
- 22) Posoudit možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.
- 23) Prověřit prostorovou regulaci stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby navrhnout změnu regulativů.
- 24) Zvážit potřebu podmínění konkrétních lokalit nebo typu zástavby uzavřením plánovacích smluv.
- 25) Provést úpravu případných nepřesností v platném ÚP.
- 26) Zohlednit výsledky referenda z roku 2014 a zhodnotit jejich dopad na změnu ÚP.
- 27) Prověřit a zohlednit hydrogeologické podmínky lokality V Jámách a zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 132/3 a navazujícího okolí (vyplývá z problémů k řešení dle ÚAP ORP Říčany – SZL 96 a SZL 98).
- 28) Prověřit spojitost ÚSES na pozemku parc. č. 231/2 a v případě potřeby navrhnout řešení. (vyplývá z problémů k řešení dle ÚAP ORP Říčany – SZL 97)
- 29) Respektovat požadavky záchranného hasičského sboru Středočeského kraje, které jsou uvedeny ve stanovisku pod č.j. HSKL-919-2/2023-KO – viz příloha č.1 Zprávy.
- 30) Respektovat požadavky Odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, které jsou uvedeny ve stanovisku pod č.j. 94116/2023-1322 – viz příloha č.1 Zprávy.
- 31) Respektovat požadavky Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, které jsou uvedeny ve stanovisku pod č.j. KHSSC 04262/2023 - viz příloha č.1 Zprávy.
- 32) Respektovat požadavky uvedené v souhrnném vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje pod č.j. 013506/2023/KUSK - viz příloha č.1 Zprávy.

h) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Nejsou.

Použité zkratky:

ZÚR	Zásady územního rozvoje, pokud není uvedeno jinak, míněny Středočeského kraje
AZÚR	Aktualizované Zásady územního rozvoje, tj. ve znění všech aktualizací
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
APÚR	Aktualizovaná politika územního rozvoje, ČR, ve znění všech aktualizací
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
ÚÚR	Ústav územního rozvoje v Brně
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Příloha č. 1: Vypořádání požadavků dotčených orgánů a oprávněných investorů

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu zprávy nebo pro změnu č. 3 ÚP
<p>01 / OBÚ / SBS 03998/2023/OBÚ-02/1 / 26.1.2023</p> <p>K Vašemu oznámení o návrhu zadání změny č.3 Územního plánu Svojetice ze dne 24.1.2023 č.j. 20037/2023-MURI/OUPRR/933 v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zaevidovanému Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 24.01.2023 pod č.j. SBS 03998/2023/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh zadání změny č. 3 územního plánu se týká části území obce, které je situované mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. OBÚ jako dotčený orgán při pořízení územního plánu vyhodnotil předložený návrh zadání změny č.3 Územního plánu Svojetice ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení OBÚ ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona s předloženým návrhem souhlasí.</p>	<p>Bez požadavků.</p>
<p>02 / HZS / HSKL-919-2/2023-KO / 31.1.2023</p> <p>Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 24. 1. 2023. Na základě posouzení dané dokumentace uplatňuje následující požadavky a upozornění.</p> <p>Požadavky: V souladu s § 2 odst. 1 písm. k) a § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., se do územního plánu zapracuje návrh ploch (i víceúčelových) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených § 20 vyhlášky č. 380 /2002 Sb. Při změnách územního plánu zhodnotit jejich vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany a v případě nevyhovujícího stavu je nutné provést úpravy (popř. nové řešení) požadavků civilní ochrany.</p> <p>Upozornění: V technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou požadujeme navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.). Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení. S tímto souvisí i řešení odstavných a parkovacích ploch v nových rozvojových plochách, zejména u bytové výstavby. K vytvoření podmínek pro správnou činnost integrovaného</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>V souladu s § 2 odst. 1 písm. k) a § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., se do územního plánu zapracuje návrh ploch (i víceúčelových) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. Při změnách územního plánu zhodnotit jejich vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany a v případě nevyhovujícího stavu je nutné provést úpravy (popř. nové řešení) požadavků civilní ochrany. Je součástí již stávajícího měněného územního plánu a bude zachováno i v rámci změny č. 3.</p>

<p>záchranného systému je nutné zejména v oblasti funkčnosti systému ochrany obyvatelstva vytvořit podmínky pro varování a informování občanů. Dále se věnovat rozvoji a ochraně kritické infrastruktury, která je nezbytnou součástí potřeb pro udržitelný rozvoj posuzovaného území. Nedílnou součástí musí být zohlednění dopadu nově připravovaných řešení na funkční systém ochrany obyvatelstva hendikepovaných a zdravotně postižených občanů a na rozvoj systému ochrany obyvatelstva v turistických a rekreačních oblastech a ve specifických prostředcích jako jsou obchodní centra, multikina, sídliště, multifunkční areály atd. Upozorňujeme na povinnost obce dle § 29 zákona č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zabezpečovat pro potřeby svého územního obvodu v rámci občanské vybavenosti popř. ploch veřejné vybavenosti i výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení a umožňovat dislokaci jednotek hasičského záchranného sboru. Při řešení zastavitelných ploch zohlednit další vývoj jak nových staveb, tak bývalých výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.).</p>	
<p>03 / MO / 94116/2023-1322 / 6.2.2023</p> <p>Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, se ve smyslu § 47 odst. 2 stavebního zákona vyjadřuje k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Svojetic nemá Ministerstvo obrany připomínky.</p> <p>Jelikož schválený návrh zprávy bude podkladem pro zpracování změny č. 3 územního plánu Svojetic, Ministerstvo obrany uplatňuje požadavek na zpracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu této změny. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) –ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Do výrokové části změny č. 3 bude doplněno: „Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany, v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.</p> <p>Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.</p> <p>Do výrokové části změny č. 3 bude doplněno: „Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy, výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady), umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinou, umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost leteckého provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a</p>

legendu koordinčního výkresu zapracujte následující textovou poznámkou: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119), na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy, výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady), umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu, umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice, veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinčního výkresu zapracujte následující textovou poznámkou: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany (jev 102a a 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro úplné a průběžné aktualizace územně analytických podkladů ORP.

04 / KÚ OZPL / 013505/2023/KUSK / 7.2.2023

Stanovisko orgánu ochrany přírody z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Svojetice obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu v rozsahu zadání změny:

Stanovisko NATURA:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo

vysílací stanice, veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.“

Do grafické části pod legendu koordinčního výkresu zapracujte následující textovou poznámkou: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

RESPEKTOVAT

Do zprávy o uplatňování je doplněno, že na základě stanoviska č.j. 013505/2023/KUSK Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 7.2.2023 nebude nutné provádět hodnocení vlivů změny č. 3 ÚP Svojetice na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000.

ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

Odůvodnění: Krajský úřad posoudil předložený návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Svojetice, který obdržel od pořizovatele – Městského úřadu v Říčanech – dne 24. 1. 2023.

Ze zprávy vyplývá požadavek na aktualizaci zastavěného území. Dalšími pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 Územního plánu Svojetice jsou: zařazení některých staveb občanské infrastruktury a technické infrastruktury do plochy veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva pro Obec Svojetice, stanovení vhodné etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách, revize komunikačního skeletu obce včetně vypuštění návrhu kruhové křižovatky na křížení ulic ul. Choceradská a K Tehovci, stanovení závazné povinnosti napojení všech staveb na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci bez dalších výjimek, stanovení vhodné regulace výstavby rodinných domů o 2 a 3 bytových jednotkách, prověření min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800-1200 m² u jednotlivých zastavitelných ploch dle konkrétní lokality, převedení obecního lesa na pozemku parc. č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelné zeleně, výsledný stav by měl být kultivovaný lesopark, změna funkčního využití pozemků parc. č. 266/24 a 267/14 v k. ú. Svojetice z „L – lesy“ a „LP – louky a pastviny“ na plochy pro bydlení, vymezení komunikace mimo pozemky pac. č. 219/43 a 211/11 v k. ú. Svojetice, nové vedení ve směru východ – západ, přemístění komunikace z pozemku parc. č. 205/5 na pozemek parc. č. 206/97 v k. ú. Svojetice, přemístění komunikace na pozemku parc. č. 219/11 v k. ú. Svojetice, převedení tohoto návrhu na západní stranu dotčeného pozemku, zrušení registrovaného významného krajinného prvku (VKP) „Louky K Tehovským hranicím a v Jamách“ na pozemcích parc. č. 161/1, 161/56, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6 a 173/7 v k. ú. Svojetice a ponechání všech uvedených pozemků v souladu s platným ÚP jako plochy pro bydlení. Krajský úřad zohlednil zejména skutečnost, že se na území obce Svojetice (tvořené stejnojmenným k. ú.) ani v jeho blízkém okolí evropsky významné lokality (EVL), resp. ptačí oblasti (PO) v působnosti Krajského úřadu nenacházejí. Nejbližší takové území soustavy Natura 2000 – EVL CZ0213005 Šáchovec s předmětem ochrany evropsky významným druhem kuřkou ohnivou (Bombina orientalis) – je vzdáleno od hranice řešeného území vzdušnou čarou v nejbližších bodech cca 5,1 km jihovýchodním směrem. Také vzhledem k dosavadnímu uplatňování územního plánu (bez významných změn v území) a charakteru navrhované změny (kterou nebude měněna základní urbanistická koncepce obce Svojetice), ve vztahu k poměrům a vzbám v území a povaze příslušných předmětů ochrany, nelze dotčení žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti v působnosti Krajského úřadu předpokládat. Orgán ochrany přírody proto vydal stanovisko ve smyslu výše uvedeného výroku.

Stanovisko z hlediska obecné ochrany přírody:

Krajský úřad dále, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., z hlediska ostatních jím chráněných zájmů má k předloženému návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Svojetice připomínku: dle Nálezové databáze ochrany přírody vedené

Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR byl v lokalitách V jámách a K tehovským hranicím v letech 2014-2022 zaznamenán opakovaný výskyt zvláště chráněných druhů (ZCHD) – prstnatec májový (*Dactylorhiza majalis*), otakárek fenyklový (*Papilio machaon*), otakárek ovocný (*Iphiclides podalirius*), batolec duhový (*Apatura iris*), čmelák (*Bombus* spp.), zlatohlávek tmavý (*Oxythyrea funesta*), ropucha obecná (*Bufo bufo*), ropucha zelená (*Bufo viridis*), blatnice skvrnitá (*Pelobates fuscus*), rosnička zelená (*Hyla arborea*), slepýš křehký (*Anguis fragilis*), ještěrka obecná (*Lacerta agilis*), užovka obojková (*Natrix natrix*), chřástal polní (*Crex crex*). Dle platného územního plánu (2013) je většina tohoto území zařazena do zastavitelných ploch. Navrhovaná změna požaduje zrušení registrovaného VKP „Louky K Tehovským hranicím a v Jamách“ (2018), který se v tomto území nachází, a ponechání funkčního využití všech výše uvedených pozemků jako plochy pro bydlení. Takové využití uvedených ploch je však v kolizi s ochranou zvláště chráněných druhů dle ust. § 49 a § 50 zákona č. 114/1992 Sb. S odvoláním na údaje o výskytu zvláště chráněných druhů je nezbytné požadavek na faktickou obnovu funkčního vymezení na zastavitelné plochy, zrušením VKP, podložit odborným vyhodnocením. Odborný podklad musí reflektovat nejen aktuální výskyt jednotlivých zvláště chráněných druhů v konkrétní vegetační sezóně, ale vyhodnotit i stav jejich biotopu. Kontinuita nálezů zvláště chráněných druhů i skutečnost, že bylo území registrováno jako VKP, svědčí spíše o potenciálu území pro výskyt zvláště chráněných druhů než pro „změnu“ jeho funkčního využití. Na podkladě odborných závěrů je pak nutno přizpůsobit požadovanou změnu funkčního využití tak, aby byl respektován veřejný zájem na ochraně zvláště chráněných druhů a jejich biotopů. Krajský úřad dále k navrhovanému obsahu změny č. 3 ÚP Svojetice nemá připomínky ve vztahu k možnému negativnímu ovlivnění skladebných částí regionálního či nadregionálního územního systému ekologické stability, a zvláště chráněných území v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem (v dosahu vlivů změnových ploch se tyto obecně, a zvláště chráněné části přírody nenacházejí).

RESPEKTOVAT

Obec Svojetice nechala vypracovat odborný podklad pro tyto zmíněné lokality, který nepotvrdil výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Tento posudek byl předán na Městský úřad Říčany spolu s návrhem na zrušení významného krajinného prvku v této lokalitě. Městský úřad Říčany si na základě žádosti Obce Svojetice o zrušení tohoto VKP nechal zpracovat další odborný posudek, který by měl znovu posoudit, zda se v dané lokalitě nacházející zvláště chráněné druhy či nikoliv. Pokud bude VKP potvrzen stanoviskem MĚÚ Říčany, bude tomuto právnímu stavu věci upraven i návrh územního plánu Svojetice. Pokud se nepotvrdí výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů v této lokalitě, bude zachována návrhová zastavitelná plocha pro bydlení dle dnes platného a účinného územního plánu.

05 / KHS / KHSSC 04262/2023 / 8.2.2023

Na základě oznámení Městského úřadu v Říčanech, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, Masarykovo nám. 53/40, 251 01 Říčany, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 55, odst. 1 a § 47, odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice za období od jeho vydání včetně pokynů pro zpracování Návrhu změny ÚP Svojetice. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví uplatňuje Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto vyjádření: k návrhu Zprávy o uplatňování

RESPEKTOVAT

Do výrokové části změny č. 3 ÚP Svojetice bude doplněno: „U lokality určené pro sběrný dvůr je nutné dodržet hygienické limity hluku u nejbližší obytné zástavby.“

územního plánu Svojetice za období od jeho vydání včetně pokynů pro zpracování Návrhu změny ÚP Svojetice se uplatňuje požadavek. U lokality určené pro sběrný dvůr je nutné dodržet hygienické limity hluku u nejbližší obytné zástavby. Odůvodnění: Územní plán (dále jen „ÚP“) obce Svojetice nabyl účinnosti dne 17.12.2013. Změna č. 1 byla započata, byl zpracován návrh zadání této změny v září 2014 a následně bylo pořízení ukončeno bez toho, aby údaje o pořizování této změny byly vloženy do centrální evidence územně plánovacích činností. Dále bylo schváleno pořízení změny č. 2 a to dne 22.12.2015 a na základě usnesení zastupitelstva obce Svojetice č. 2015-10-123. Následně bylo schváleno zadání této změny a to 28.6.2017 a to pod č. usnesení Zastupitelstva obce Svojetice č. 2017-04-071. Bylo zahájeno společné projednání návrhu změny č. 2 dle ust. § 50 stavebního zákona. Společné projednání návrhu změny č. 2 bylo svoláno pořizovatelem, kterým byl Městský úřad Říčany, na 3.5.2018. Pořízení změny č. 2 bylo zastaveno na základě usnesení Zastupitelstva obce Svojetice č. 2020-08-118 ze dne 16.12.2020, kterým bylo ukončeno pořizování změny č. 2. Také zde tedy nebylo dokončeno pořízení této změny a další údaje o pořizování této změny č. 2 v centrální evidenci územně plánovací činnosti iLAS již logicky chybí. Od vydání původního územního plánu tedy uplyne koncem tohoto roku již 9 let, proto je zpracován návrh zprávy o uplatňování a po projednání bude zpráva předložena zastupitelstvu obce k projednání. Předpokládá se, že bude navázáno na zrušené pořízení změny č. 2 na základě této zprávy bude pořízena změna č. 3 územního plánu Svojetice tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. § 55a-55b a § 54 stavebního zákona. V rámci změny č. 3 vyplývající z ÚAP ORP Říčany pro správní území Obce Svojetice jsou řešeny: vybudování sběrného dvora, bude stanovena vhodná etapizace výstavby v již vymezených zastavitelných plochách a problémy v dopravě – bude vypuštěn návrh kruhové křižovatky ul. Choceradská a K Tehovci. Návrh zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období nyní nenavrhuje nové zastavitelné plochy. 1) Ve změně č. 3 bude aktualizována hranice zastavěného území Obce Svojetice. 2) Bude aktualizována hranice zastavěného území k datu 28.2.2023. Ve změně č. 3 budou rovněž aktualizovány stavby dopravní a technické infrastruktury, ty části těchto staveb, které již byly realizovány, budou vyjmuty z návrhu a případně též z výčtu veřejně prospěšných staveb. 3) Naopak bude doplněno u některých staveb občanské infrastruktury jejich zařazení do plochy veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva pro Obec Svojetice a u staveb technické infrastruktury, např. sběrný dvůr, jejich vymezení jako staveb veřejně prospěšné technické infrastruktury s možností vyvlastnění. 4) Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude vypuštěn návrh kruhové křižovatky na křížení ulic ul. Choceradská a K Tehovci. 5) Stanovení závazné povinnosti napojení všech staveb na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci bez dalších výjimek. 6) V rámci změny č. 3 je žádoucí omezit výstavbu rodinných domů o 3 bytových jednotkách, v některých lokalitách není vhodná ani výstava rodinných domů se 2 bytovými jednotkami, stanovit vhodnou regulaci k rámci návrhu změny č. 3 ÚP Svojetice. 7) Upravit vymezení komunikace mimo p.p.č. 219/43 a 211/11 v lokalitě východně od centra dle územní

<p>studie „Jádro obce“, narovnat ji ve směru východ – západ. 8) Zakreslit místní komunikaci na p.p.č. 206/97 v k.ú. Svojetice, vypustit návrh komunikace na p.p.č. 205/5 severně od této komunikace. Pořízení nového územního plánu se nenavrhuje.</p>	
<p>06 / KUSK / 013506/2023/KUSK / 8.2.2023 Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2 a § 55 odst. 1, s použitím ust. § 4 odst. 7, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto souhrnné vyjádření k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Svojetice. Územní plán Svojetice nabyl účinnosti dne 17. 12. 2013. Změna č.1 byla započata, byl zpracován návrh zadání této změny v září 2014 a následně bylo pořízení ukončeno bez toho, aby údaje o pořizování této změny byly vloženy do centrální evidence územně plánovacích činností. Dále bylo schváleno pořízení změny č. 2 a to dne 22.12.2015 a na základě usnesení zastupitelstva obce Svojetice č. 2015-10-123. Následně bylo schváleno zadání této změny, a to 28.6.2017 pod č. usn. Zastupitelstva obce Svojetice č. 2017-04-071. Bylo zahájeno společné projednání návrhu změny č. 2 dle ust. § 50 stavebního zákona. Společné projednání návrhu změny č. 2 bylo svoláno pořizovatelem, kterým byl Městský úřad Říčany na 3.5.2018. Pořízení změny č. 2 bylo zastaveno na základě usnesení Zastupitelstva obce Svojetice č. 2020-08-118 ze dne 16.12.2020, kterým bylo ukončeno pořizování změny č. 2. Také zde tedy nebylo dokončeno pořízení této změny a další údaje o pořizování této změny č. 2 v centrální evidenci územně plánovací činnosti chybí. Předložená zpráva o uplatňování územního plánu Svojetice obsahuje pokyny pro zpracování změny č. 3 územního plánu. Předloženy jsou následující požadavky: 1) Aktualizace hranic zastavěného území obce Svojetice a podkladní mapy katastru nemovitostí k 28.2.2023 dle podkladů pořizovatele, KN a stavebního úřadu. 2) Již konzumované stavby budou vymezeny jako stav, součást zastavěného území, a budou vyjmuty ze zastavitelných ploch. Aktualizace staveb dopravní a technické infrastruktury, ty části těchto staveb, které již byly zrealizovány, budou vyjmuty z návrhu a případně též z výčtu veřejně prospěšných staveb. 3) Některé stavby občanské infrastruktury budou zařazeny do ploch veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva pro obec Svojetice (pozemek p.č. 34/2 v k.ú. Svojetice) a u staveb technické infrastruktury (sběrný dvůr) jejich vymezení jako staveb veřejně prospěšné technické infrastruktury s možností vylastnění. 4) Stanovení vhodné etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách – plocha Za dubinou bude převedena do I. etapy v rozsahu p.p.č. 307/48, 307/53, 307/47, 307/46, 307/45, 307/36, 307/37, 307/38, 307/30, 307/31 a 307/32 a komunikace p.p.č. 307/15. 5) Revize komunikačního skeletu obce včetně vypuštění návrhu kruhové křižovatky na křížení ulic Choceradská a K Tehovci. 6) Stanovení závazné povinnosti napojení všech staveb na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci bez dalších výjimek. 7) Omezení výstavby rod. domů o 3 bytových jednotkách, v některých lokalitách není vhodná ani výstavba rodinných domů s 2 bytovými jednotkami, stanovit vhodnou regulaci. 8) Provéřít u</p>	

jednotlivých zastavitelných ploch stanovení min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800-1200 m² dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru. 9) Převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případě sídelní zeleně, výsledný stav by měl být kultivovaný lesopark. 10) Pozemky p.č. 266/24 a 267/14 v k.ú. Svojetice převést do plochy bydlení. 11) Upravit vymezení komunikace na p.p.č. 219/43 a 211/11 v lokalitě východně od centra dle územní studie „Jádro obce“. 12) Převod územního plánu do jednotného standardu vybraných částí územního plánu dle metodiky MMR. 13) Zakreslení místní komunikace na p.p.č. 206/97 v k.ú. Svojetice, vypustit návrh komunikace na p.p.č. 205/5 severně od této komunikace. 14) Úprava návrhu místní komunikace na p.p.č. 219/11 v k.ú. Svojetice, převést tento návrh na západní stranu dotčeného pozemku, na základě studie majitele pozemku p. Šindeláře. 15) Zrušení VKP na p.p.č. 161/1, 161/56, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6 a 173/7 v k.ú. Svojetice s názvem „Louky K Tehovským hranicím a Jamám“ a všechny uvedené pozemky ponechat v souladu s dnes platným ÚP jako plochy pro bydlení. 16) Požadavky na obsah změny č. 3 budou dále doplněny na základě uplatněných požadavků dotčených orgánů a oprávněných investorů dle přílohy č. 1 této zprávy. 17) Požadavky na obsah změny č. 3 budou dále doplněny na základě uplatněných požadavků občanů vypořádaných v příloze č. 2 této zprávy. Zpráva o uplatňování územního plánu nenavrhuje nové zastavitelné plochy. Odbor životního prostředí a zemědělství, Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí uplatňuje následující požadavky:

Dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu:

Orgán ochrany ZPF požaduje, aby v předloženém návrhu územního plánu byly nově navrhované plochy pro nezemědělské využití doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona) a v ustanovení § 3, § 5 a § 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Orgán ochrany ZPF upozorňuje zejména na ustanovení § 4 odst. 1 zákona, podle kterého lze zemědělskou půdu odejmout ze ZPF pouze v nezbytném případě, a na ustanovení § 4 odst. 3 zákona, podle kterého lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami ochrany ZPF, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán státní správy lesa (dále jen OSSL),

RESPEKTOVAT

Změna č. 3 územního plánu Svojetice bude zpracována přesně dle požadavků dotčeného orgánu a vyhodnocení bude provedeno v souladu s požadavky zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, a dle jeho prováděcí vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

příslušný podle § 47 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (dále jen zákon o lesích), kompetentní podle § 48a lesního zákona vydává toto stanovisko. OSSL požaduje dbát maximální ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa tak, aby nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny a v současné době velmi důležité schopnosti lesa zadržovat vodu v krajině jejím zasakováním. Správní orgán upozorňuje na ustanovení § 13 odst. 1 lesního zákona: „Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno.“... a § 14 odst. 1 lesního zákona: „Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.“. Na základě toho požaduje správní orgán, aby v dalším stupni zpracování územního plánu bylo konkretizováno případné dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (např. parcelní číslo, výměra) a náležitě zdůvodněny požadavky na změnu funkčního využití území vedoucích k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa zejména umístováním rekreačních a sportovních staveb tak, jak je výše uvedeno. K dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa dochází i změnou využití území např. k bytové zástavbě do 50 metrů od pozemků určených k plnění funkcí lesa v tzv. ochranném pásmu lesa. Na tomto základě bude správní orgán souhlasit, či nesouhlasit s návrhem územního plánu. Z výše uvedeného důvodu doporučuje OSSL ve výkresové části územního plánu vyznačit tzv. ochranné pásmo lesa a v textové části územního plánu v příslušných plochách, které se nachází v tomto pásmu (50 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa) uvést text, který bude upozorňovat investory staveb na nutnost souhlasu orgánu státní správy lesa dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona o lesích s umístěním stavby v tomto ochranném pásmu.

Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší:

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen zákon), na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, který obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Svojetice v rozsahu zadání změny, sděluje: obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti. Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje

RESPEKTOVAT

Změna č. 3 územního plánu Svojetice bude zpracována přesně dle požadavků dotčeného orgánu. V dalším stupni zpracování změny č. 3 územního plánu Svojetice bylo konkretizováno případné dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (např. parcelní číslo, výměra) a náležitě zdůvodněny požadavky na změnu funkčního využití území vedoucích k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa zejména umístováním rekreačních a sportovních staveb tak, jak je výše uvedeno. K dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa dochází i změnou využití území např. k bytové zástavbě do 50 metrů od pozemků určených k plnění funkcí lesa v tzv. ochranném pásmu lesa, vymezení těchto ploch bude ve změně minimalizováno.

RESPEKTOVAT

V návrhu změny č. 3 územního plánu Svojetice bude plně zohledněno stanovisko orgánu ochrany ovzduší včetně jejich doručení obsažených ve stanovisku.

vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.

Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách:

Dle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů je k uplatnění vyjádření k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, který obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Svojetice v rozsahu zadání změny, příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií:

Dle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů je k uplatnění vyjádření k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, který obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Svojetice v rozsahu zadání změny, příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Odbor dopravy:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů doporučuje v grafické části (v koordinačním výkresu) uvést čísla silnic II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch. Pro určení ochranného silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích. Dále prověřit proveditelnost navrhované ÚPD zejména ve vztahu k vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9, § 20 - § 24) i v návaznosti na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích tak, aby v dalších povolovacích řízeních, resp. v územním a stavebním řízení, byly dodrženy platné právní předpisy a normové hodnoty platných ČSN, EN a ZPK, vč. prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb., zejména § 11 – podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a § 12 – podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím. V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby (šířkové uspořádání, oblouky v křižovatkách, únosnost konstrukce a vozovky, dopravní omezení apod.). V ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhovat žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi. Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb

bez požadavků

bez požadavků

RESPEKTOVAT

Respektovat v návrhu navazující změny č. 3 územního plánu Svojetice doporučení KÚ, tj. v grafické části změny, v koordinačním výkresu, uvést čísla silnic II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch.

V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby (šířkové uspořádání, oblouky v křižovatkách, únosnost konstrukce a vozovky, dopravní omezení apod.).

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňujeme, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.

Odbor kultury a památkové péče:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění vyjádření k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, který obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Svojetice v rozsahu zadání změny. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.

Stanovisko SEA:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen příslušný úřad) uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2 a § 55 odst. 1, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto stanovisko k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Svojetice. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, který obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Svojetice na životní prostředí (tzv. SEA).

Odůvodnění: Na základě zprávy o uplatňování dojde ke změně č. 3 územního plánu Svojetice. Změnou č. 3 dojde k prověření následujících konkrétních požadavků na změny využití území: 1. Aktualizace hranic zastavěného území obce Svojetice a podkladní mapy katastru nemovitostí k 28.2.2023 dle podkladů pořizovatele, KN a stavebního úřadu. 2. Již konzumované stavby budou vymezeny jako stav, součást zastavěného území, a budou vyjmuty ze zastavitelných ploch. Aktualizace staveb dopravní a technické infrastruktury, ty části těchto staveb, které již byly zrealizovány, budou vyjmuty z návrhu a případně též z výčtu veřejně prospěšných staveb. 3. Některé stavby občanské infrastruktury budou zařazeny do ploch veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva pro obec Svojetice (pozemek p.č. 34/2 v k.ú. Svojetice) a u staveb technické infrastruktury (sběrný dvůr) jejich vymezení jako staveb veřejně prospěšné technické infrastruktury s možností vyvlastnění. 4. Stanovení vhodné etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách – plocha Za dubinou bude převedena do I. etapy v rozsahu

Bez požadavků.

RESPEKTOVAT

Součástí dokumentace návrhu změny č. 3 územního plánu Svojetice nebude vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území.

p.p.č. 307/48, 307/53, 307/47, 307/46, 307/45, 307/36, 307/37, 307/38, 307/30, 307/31 a 307/32 a komunikace p.p.č. 307/15. 5. Revize komunikačního skeletu obce včetně vypuštění návrhu kruhové křižovatky na křížení ulic Choce-
radská a K Tehovci. 6. Stanovení závazné povinnosti napojení všech staveb na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci bez dalších výjimek. 7. Omezení výstavby rodinných domů o 3 by-
tových jednotkách, v některých lokalitách není vhodná ani vý-
stavba rodinných domů s 2 bytovými jednotkami, stanovit
vhodnou regulaci. 8. Provéřit u jednotlivých zastavitelných
ploch stanovení min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu
800-1200 m² dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou
strukturu daného prostoru. 9. Převedení obecního lesa na
p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné ze-
leně, případě sídelní zeleně, výsledný stav by měl být kultivo-
vaný lesopark. 10. Pozemky p.č. 266/24 a 267/14 v k.ú. Svo-
jetice převést do plochy bydlení. 11. Upravit vymezení komu-
nikace na p.p.č. 219/43 a 211/11 v lokalitě východně od cen-
tra dle územní studie „Jádro obce“. 12. Převod územního
plánu do jednotného standardu vybraných částí územního
plánu dle metodiky MMR. 13. Zakreslení místní komunikace
na p.p.č. 206/97 v k.ú. Svojetice, vypustit návrh komunikace
na p.p.č. 205/5 severně od této komunikace. 14. Úprava ná-
vrhu místní komunikace na p.p.č. 219/11 v k.ú. Svojetice, pře-
vést tento návrh na západní stranu dotčeného pozemku, na
základě studie majitele pozemku p. Šindeláře. 15. Zrušení
VKP na p.p.č. 161/1, 161/56, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5,
173/6 a 173/7 v k.ú. Svojetice s názvem „Louky K Tehovským
hranicím a Jamám“ a všechny uvedené pozemky ponechat v
souladu s dnes platným ÚP jako plochy pro bydlení. 16. Poža-
davky na obsah změny č. 3 budou dále doplněny na základě
uplatněných požadavků dotčených orgánů a oprávněných in-
vestorů dle přílohy č. 1 této zprávy. 17. Požadavky na obsah
změny č. 3 budou dále doplněny na základě uplatněných po-
žadavků občanů vypořádaných v příloze č. 2 této zprávy.
Zpráva o uplatňování územního plánu nenavrhuje nové zasta-
vitelné plochy. Požadavky stanovené pro územní plán nebyly
identifikovány jako významné. Rizika pro životní prostředí a
veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. Roz-
sah koncepce odpovídá míře urbanizace řešeného území a
nebudou překročeny normy kvality životního prostředí. Na
základě zprávy lze odvodit, že územní plán nebude obsahovat
návrhy ve smyslu vymezení ploch nebo koridorů, které napl-
ňují možnost umístění záměrů uvedených v příloze č. 1 zá-
kona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí.
V řešeném území se nenachází žádná Evropsky významná lo-
kalita (EVL) ani ptačí oblast (PO) soustavy Natura 2000. Za-
dání předpokládané změny rovněž nepředpokládá nadstan-
dardní požadavky na rozvoj obce, které by mohly mít výrazně
negativní vliv na životní prostředí, a zvláště na krajinný ráz
území. Příslušný orgán ochrany přírody Krajského úřadu Stře-
dočeského kraje svým stanoviskem č. j.: 013505/2023/KUSK
ze dne 7.2.2022 vyloučil významný vliv koncepce na území
Natura 2000 dle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně
přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů na evropsky
významné lokality a ptačí oblasti. V navrhovaném území ne-
byly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy
v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví,

nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 cit. zákona příslušný úřad dospěl k závěru, že výše uvedenou koncepci není nutné posuzovat podle cit. zákona.	
---	--

Příloha č. 2: Vypořádání požadavků občanů a oprávněných investorů:

Číslo / dotčený subjekt / datum Požadavky (kráceno pořizovatelem)	Vyhodnocení připomínky
<p>01 / Obec Tehovec / 3.2.2023</p> <p>Jako vlastník pozemku 1034/4 v k.ú. Svojetice (LV 1351) podává připomínku ke zprávě o uplatňování ÚP Svojetice, a zároveň žádáme o zapracování následujícího požadavku do připravované Změny č. 3 územního plánu Svojetice: žádáme změnit plochu s rozdílným způsobem využití „OP-Orná půda“ u pozemku 1034/4 v k.ú. Svojetice. Žádáme, aby tento pozemek byl zahrnut do plochy v rozsahu přiloženého výkresu č. 3, Situace, která by umožňovala výstavbu příjezdové komunikace pro Sběrný dvůr obce Tehovec.</p> <p>Odůvodnění: Výstavba příjezdové komunikace je nezbytnou dopravní infrastrukturou pro připravovaný záměr výstavby Sběrného dvora v Tehovci, jedná se tedy o záměr ve veřejném zájmu. Sběrný dvůr umožní provozovateli, obci Tehovec zajistit řízený sběr a separaci komunálního odpadu od občanů. S následným zajištěným odvozem specializovanou smluvní formou k dalšímu nakládání mimo areál sběrného dvora Tehovec.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ZOHLEDŇUJE</p> <p>Bude prověřeno zařazení pozemku parc. č. 1034/4 v k.ú. Svojetice do plochy dopravní infrastruktury tak, aby byla umožněna výstavba příjezdové komunikace pro Sběrný dvůr obce Tehovec.</p>
<p>02 / Sorross, s.r.o. / 3.2.2023</p> <p>Dne 24.1.2023 vydal nadepsaný úřad veřejnou vyhlášku č.j. 20037/2023-MURI/OUPRR/933, kterou oznámil zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Svojetic. Společnost Sorross s.r.o., IČO: 28451007, se sídlem Kralupy nad Vltavou - Minice, Hybešova 175, PSČ 27801 („Společnost“) je vlastníkem pozemku parc. č. 113 v k.ú. Svojetice („Pozemek“), který je v současné době veden v územním plánu jako orná půda. Dne 7.11.2021 podala Společnost návrh na pořízení změny územního plánu, ve kterém navrhovala, aby uvedený pozemek byl zařazen do plochy bydlení. Společnost Pozemek nevyužívá k zemědělské činnosti a zamýšlí Pozemek poskytnout pro výstavbu rodinných domů (nepředpokládá se vznik bytových jednotek). Pozemek navazuje na již existující zástavbu v lokalitě B/0,7/8, a tedy nově vzniklé objekty na Pozemku by plynule navázaly na současnou zástavbu a nijak by nenarušily krajinný ráz či pohodu bydlení v obci. Přestože zpráva o uplatňování Územního plánu Svojetic uvádí enormní nárůst počtu obyvatel po roce 2001 Zpráva demografický vývoj a požadavky dodatečně ne-reflektuje a nepočítá se zařazením plochy Pozemku k výstavbě za účelem uspokojení potřeby bydlení obyvatel obce Svojetice a nezahrnuje ji ani pro bydlení v plochách rezervy. Domníváme se, že tato plocha může sloužit potřebám obyvatelů obce a zajistit nezbytný komfort související s bydlením.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE NEZOHLEDŇUJE</p> <p>V územním plánu Svojetic je vymezen dostatek ploch pro různé formy bydlení, a proto změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Důvodem je např.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Z územně analytických podkladů vyplývá, že je nutné řešit problémy spojené s enormním nárůstem počtu obyvatel. - Mezi cíle územního plánování dané stavebním zákonem patří ochrana nezastavěného území.

<p>Vzhledem k výše uvedenému, Společnost uplatňuje připomínky k návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Svojetic a žádá, aby byl Pozemek zařazen do nové zastavitelné plochy bydlení.</p>	
<p>03 / Vladimír Navrátil / 6.2.2023 Požaduji změnu parcel na stavební pozemky za účelem přestavby. Jedná se o pozemky 764/1 a 177/15. Zastavěný stavební pozemek dle zákona a jako takový má být v zastavěném území.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ZOHLEDŇUJE Pozemek parc. č. st. 764/1 je veden v KN jako rodinný dům, pozemek parc. č. 177/15 je veden jako zahrada, katastrální mapa je podkladem pro tvorbu územního plánu. Ve změně ÚP bude prověřena možnost změny funkčního využití předmětných pozemků.</p>
<p>04 / Jan a Václav Hrdličkovi / 3.2.2023 Na základě zveřejnění záměru obce Svojetice o změně územního plánu č.3 a současně výzvy k občanům obce Svojetice k podání případných změn a úprav územního plánu obce, jsme učinili podání dne 01.06.2022 (termín byl stanoven do 03.06.2022). V tomto podání jsme žádali o změnu týkající se pozemku p.č. 243/13 k.ú. Svojetice, jehož jsme spoluvlastníci, za účelem využití pro podnikání v zemědělské činnosti s možností zřídit farmu pro rostlinnou výrobu - pěstování bio ovoce a zeleniny se zdůvodněním záměru a cíle. Jelikož jsme do dnešního dne neobdrželi žádnou písemnou odpověď, žádáme tímto o písemné vyjádření a informaci, jak bylo toto podání vyřešeno, zda byl výše uvedený záměr zařazen do změny územního plánu č. 3, či nikoli, kdy a kým bylo podání ze dne 1.6.2022 projednáno. Pokud našemu podání ze dne 1.6.2022 nebylo vyhověno a nebyl tento záměr zařazen do projednávané změny územního plánu č. 3, požadujeme sdělení a zdůvodnění proč nebyl do změny zařazen, a to v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. zákon o obcích v platném znění a v zákonné lhůtě. Přílohou je žádost z 06/2022. Na základě zveřejnění záměru obce Svojetice ve věci změny územního plánu obce č. 3. žádáme o změnu územního plánu pozemku p.č. 243/13 v k.ú. Svojetice za účelem využití této parcely pro podnikání v zemědělské činnosti, možnost v tomto území zřídit farmu pro rostlinnou výrobu - pěstování ovoce a zeleniny. Zdůvodnění záměru a cíle: V uplynulých letech došlo a stále dochází ke změnám využití území ve vztahu k rozvoji obce Svojetice a potřeb jejích obyvatel. Nová doba reflektuje nové požadavky na využití území, jak z pohledu funkčního uspořádání, ekologického, tak i z pohledu potravinové soběstačnosti. Záměrem je výsadba starých odrůd ovocných stromů, které z naší krajiny rychlým tempem mizí a též výsadba původních druhů keřů jako např. dřín, dřišťál, líska obecná apod., které sloužily jako zdroj potravy a pylu drobným živočichům a hmyzu. V minulosti v regionu obce existovaly sady a remízky, které tyto funkce zajišťovaly, ale bohužel v rámci bouřlivé výstavby zanikly. Cílem je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, vytváření podmínek pro příznivé životní prostředí a pro hospodářský rozvoj. Navrátit vesnické krajině její osobitý ráz a vztah k tradicím při současném ohleduplném zacházení s půdou a zadržováním vody v krajině. Vytvořit prostor, kde se vypěstuje bio ovoce a zelenina, a současně zajistit plynulou návaznost na potřeby krajiny a životního prostředí. Cílem je nejen usilovat o udržitelný a vyvážený rozvoj našeho regionu souvztažně k regionu obce Svojetice, ale též ho naplnit</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE NEZOHLEDŇUJE Pozemek parc. č. 243/13 je v lokalitě U Hradeckých součástí uceleného pásu zemědělsky obhospodařované krajiny, pozemek je zahrnut do III. TO zemědělského půdního fondu. Pěstování bio ovoce a zeleniny je zde možné realizovat i bez změny územního plánu. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Důvodem je nutná ochrana nezastavěného území.</p>

<p>reálnými a cílenými kroky, k čemuž je zapotřebí součinnost a vzájemná spolupráce soukromých vlastníků pozemků a obce Svojetice, o čemž tímto žádáme.</p>	
<p>05 / Roman Horák a Zdeňka Vejmeklová / 3.2.2023 Žádost o zařazení pozemku 217/2 v k.ú. Svojetice do zastavitelné části ÚP obce Svojetice. Rádi bychom si tu postavili RD.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE NEZOHLEDŇUJE</p> <p>V územním plánu Svojetic je vymezen dostatek ploch pro různé formy bydlení, a proto změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Důvodem je např.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Z územně analytických podkladů vyplývá, že je nutné řešit problémy spojené s enormním nárůstem počtu obyvatel. - Mezi cíle územního plánování dané stavebním zákonem patří ochrana nezastavěného území.
<p>06 / Jiří Provazník / 6.2.2023 Žádost o zvážení změny územního plánu týkající se pozemku parc. č. 183/140 v katastru obce Svojetice. V roce 2007 jsem zakoupil tento pozemek jako stavební - vhodný k výstavbě rodinného domu. V roce 2009 mi bylo vydáno stavební povolení k výstavbě rodinného domu. Bohužel z rodinných důvodů k výstavbě nedošlo. V roce 2013, při vydání nového územního plánu, však došlo k změně a pozemek byl přesunut do území chat a zahrádek. Prosím tedy o zvážení možnosti navrácení pozemku parc. č. 183/140 do území jádra obce tedy, aby byl opět vhodný k výstavbě rodinného domu určenému k trvalému bydlení.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, širší veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.</p> <p>V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky“, které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.</p> <p>V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.</p> <p>Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.</p>
<p>07 / GasNet / 8.2.2023 V řešeném území se nenacházejí plynárenská zařízení ve správě naší společnosti. Z tohoto důvodu nemáme námítky k návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu.</p>	<p>bez požadavků</p>
<p>08 / Josef Holínka / 1.6.2022 Žádost o zařazení pozemku parcelní číslo 72/1 o výměře 2464 metrů čtverečních (nyní travní porost) do nového územního plánu jako stavební parcelu. Žádost Vám zasilám, protože moje děti mají zájem na tomto místě postavit v budoucnu rodinný dům. V sousedství tohoto pozemku jsou již postavené rodinné domy, tak myslím, že by to neměl být problém.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE NEZOHLEDŇUJE</p> <p>V územním plánu Svojetic je vymezen dostatek ploch pro různé formy bydlení, a proto změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Důvodem je např.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Z územně analytických podkladů vyplývá, že je nutné řešit problémy spojené s enormním nárůstem počtu obyvatel. - Mezi cíle územního plánování dané stavebním zákonem patří ochrana nezastavěného území.
<p>09 / Jan a Václav Horáčkoví a Mgr. Iveta Jelínková / 1.6.2022 Na základě zveřejnění záměru obce Svojetice ve věci změny územního plánu obce č. 3. žádáme o změnu územního plánu pozemku p.č. 243/13 v k.ú. Svojetice za účelem využití této parcely pro podnikání v zemědělské činnosti, možnost v tomto území zřídit farmu pro rostlinnou výrobu - pěstování ovoce a zeleniny. Zdůvodnění záměru a cíle: V uplynulých letech došlo a stále dochází ke změnám využití území ve vztahu</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE NEZOHLEDŇUJE</p> <p>Pozemek p. č. 243/13 je v lokalitě U Hradeckých součástí uceleného pásu zemědělsky obhospodařované krajiny a navíc je zahrnut do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Pěstování bio ovoce a zeleniny je zde možné realizovat i bez změny územního plánu.</p> <p>Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Důvodem je nutná ochrana nezastavěného území.</p>

<p>k rozvoji obce Svojetice a potřeb jejích obyvatel. Nová doba reflektuje nové požadavky na využití území, jak z pohledu funkčního uspořádání, ekologického, tak i z pohledu potravinové soběstačnosti. Záměrem je výsadba starých odrůd ovocných stromů, které z naší krajiny rychlým tempem mizí a též výsadba původních druhů keřů jako např. dřín, dřišťál, líska obecná apod., které by sloužily jako zdroj potravy a pylu drobným živočichům a hmyzu. V minulosti v regionu obce existovaly sady a remízky, které tyto funkce zajišťovaly, ale bohužel v rámci bouřlivé výstavby zanikly. Cílem je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, vytváření podmínek pro příznivé životní prostředí a pro hospodářský rozvoj. Navrátit vesnické krajině její osobitý ráz a vztah k tradicím při současném ohleduplném zacházení s půdou a zadržováním vody v krajině. Vytvořit prostor, kde se vypěstuje bio ovoce a zelenina, a současně zajistit plynulou návaznost na potřeby krajiny a životního prostředí. Cílem je nejen usilovat o udržitelný a vyvážený rozvoj našeho regionu souvztačně k regionu obce Svojetice, ale též ho naplnit reálnými a cílenými kroky, k čemuž je zapotřebí součinnost a vzájemná spolupráce soukromých vlastníků pozemků a obce Svojetice, o čemž tímto žádáme.</p>	
<p>10 / Jaroslava Julínková / 24.4.2022 Žádost o změnu zařazení níže uvedených pozemků v katastru obce Svojetice na pozemky stavební: 73, 72/3, 191/1, 219/41, 250/1. V příloze zasílám mapku z katastru pro lepší orientaci.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE NEZOHLEDŇUJE</p> <p>V územním plánu Svojetic je vymezen dostatek ploch pro různé formy bydlení, a proto změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Důvodem je např.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Z územně analytických podkladů vyplývá, že je nutné řešit problémy spojené s enormním nárůstem počtu obyvatel. - Mezi cíle územního plánování dané stavebním zákonem patří ochrana nezastavěného území.
<p>11 / Ing. Helena Landová a Ing. Jana Šindelářová / 1.6.2022 Dne 11.4.2014 proběhlo místní referendum (vyhlášené Krajským soudem v Praze dne 9.1.2014). Vzhledem k tomu, že jsme ve Svojeticích bohužel ještě v té době nežily, neměly jsme ještě ani koupený pozemek, nemohly jsme se dříve k problematice okružních cest vyjádřit. Nicméně obě podporujeme zrušení návrhu okružních cest, který se nás přímo týká, takže bychom rády podpořily výsledky referenda, které dosud nebyly zohledněny, a to v právě probíhající změně č. 3 Územního plánu ve Svojeticích. Současně bychom chtěly požádat o možnost, která nám již byla navržena dopisem (v příloze) přímo z katastrálního úřadu, ale bohužel v té době zamítnuta stavebním úřadem v Říčanech (dle současného stavu územního plánu), o sloučení pozemků 131/9 a 131/5 v jeden celek. Oba pozemky jsme kupovaly na přelomu let 2016 a 2017 se záměrem postavení domu k trvalému bydlení se záměrem mít velkou zahradu pro vyžití i relaxaci s rodinou, zejména dětmi a vnoučaty. Naše ulice U Parku je plná mladých rodin s malými dětmi, proto se domníváme, že by nebylo vhodné přetít tuto cestičku k lesu křížovatkou mezi domy, která by způsobila daleko větší provoz vozidel, nejen osobních, ale i obslužných nákladních. Děkujeme za přijetí našeho vyjádření.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p> <p>Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována.</p>

<p>12 / Petr Mensa / 30.5.2022</p> <p>Žádost o udělení výjimky z územního plánu obce Svojetice pro pozemek parc. č. 241/3 o rozloze 819 m² a stavební objekt č. ev. 516 (parc. č. 1334) o rozloze 80 m² v katastrálním území obce Svojetice, a to ze stávajícího rekreačního na pozemek a rodinný dům k trvalému bydlení s číslem popisným. Objekt byl zkolaudován v loňském roce a splňuje parametry rodinného domu. V této části obce, konkrétně ulice K Jezírku, jsou domy s číslem popisným např. č.p. 89 či č.p. 178, které jsou v přímém sousedství, a tak věřím, že mé žádosti vyhovíte.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.</p>
<p>13 / Pavel Novák / 1.11.2022</p> <p>Dovolují se na Vás obrátit v souvislosti s Územním plánem obce. Územní plán počítá se vznikem nových zastavitelných ploch pro vybudování nových komunikací. Toto se týká i mého pozemku 204/2 (chybně uvedeno 402/2, opraveno pořizovatelem). Zábor pozemku zahrnuje velkou část mého vlastnictví. Navržené řešení bezdůvodně omezuje mě, jako vlastníka pozemku. Komunikace nikdy nebude k mému použití, protože nejen já, ale i ostatní vlastníci okolních pozemků mají příjezd ke svým nemovitostem jednoznačně zajištěn. Pakliže by tato komunikace měla sloužit ve prospěch dalšího nového vlastníka sousedního pozemku, je nasnadě, aby pro tyto účely byl proveden zábor části pozemků jeho, bez toho, aniž by byla bezdůvodně omezována vlastnická práva ostatních vlastníků. Zanedbatelným faktem ale není ani to, že územní plán s plány vybudování komunikací dostatečně nechrání obyvatele obce, jejichž zájmy by měly být prioritou. Není od věci připomenout, že proti záměru vybudování komunikace se postavili i obyvatelé obce Svojetice, což je jednoznačně patrné z výsledků provedeného místního referenda, kdy z 230 oprávněných osob, 198 platných hlasovacích lístků hlasovala pro odpověď „NE“. Z uvedeného je tedy evidentní, že místní obyvatelé komunikaci odmítají, neshledávají její potřebnost ani její přínos. Vybudování komunikací není rozhodně nezbytné. Nesouhlas s propojením ulic Kamenická a Na Moklině již vlastníci nemovitostí jasně vyjádřili v petici, která byla předána na Obecní úřad ve Svojeticích. Dokládám kopii. Vlastníci nemovitostí z okolí projevíli přání k zachování stávající klidové zóny, poskytující jim klid a bezpečnost, žádají zachování jejich dosavadního komfortu, se kterým při pořizování pozemků v této lokalitě jednoznačně počítali. Je tedy naprosto jasné, že předmětný plánovaný zásah nijak kvalitu života či komfort obyvatel celé oblasti nezvýší, ba naopak. Omezení vlastnických práv je ústavně legitimní, pokud je opřeno o zákonné cíle a důvody, když takovéto zásahy musí být činěny nediskriminačním způsobem s vyloučením libovůle. Jak vyplývá ze samotné judikatury soudů: „je nutné mít při tvorbě územního plánu vždy na zřeteli, že územní plán je významný regulační nástroj a pokud má územním plánem dojít k omezení vlastnického práva, musí takový zásah mít výjimečnou povahu a musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem. Zásah do vlastnického práva se může dít pouze v mimořádných případech, neboť jde o výjimku z naprosté nedotknutelnosti soukromého vlastnictví“. V daném případě však rozhodně veřejný zájem nepřesahuje nad zájem vlastníka. Nehledě na to, že v místě plánovaného záboru je vrtaná studna,</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována. Průjezdnost ulice Kamenická bude v rámci zpracování změny ÚP prověřena autorizovanou osobou.</p>

<p>na kterou je vydáno rozhodnutí č.j. 5465/47243/2007/Mo-330 které nabylo právní moci 15.11.2007. Dále je zde i studna kopaná, kolaudační rozhodnutí povolující používání má č.j. 1478a/24848/2007/Mas. Dodávám kopie. Je tedy nutno vzít úvahu ochranné pásmo vodního zdroje, kdy nejmenší vzdálenost studny od zdrojů možného znečištění pro málo přístupné prostředí je 12 m od veřejné pozemní komunikace, což je tedy naprosté minimum. Také znečištění ovzduší, zvýšení hluku, omezení bezpečnosti obyvatel atd. Uvědomuji si, že náklady obce jsou značné, včetně návrhu na změnu územního plánu. Rozhodl jsem se proto podpořit obec finančním darem 50 000 Kč (padesát tisíc korun českých), které složím na pokladně úřadu. Věc: Nesouhlas s návrhem propojení ulic Kamenická a Na Moklině, jak je uvedeno v návrhu územního plánu obce. Jako majitelé nemovitostí, kterých by se uvedený návrh týkal, vyjadřujeme nesouhlas s tímto opatřením z následujících důvodů: Propojovací cesta není k přístupu do našich nemovitostí v ulici Kamenická třeba, využíváme jiných ulic, předně ulice Spojovací a Na obci, stejně tak i jiní občané obce. V ulici Kamenická a Na Moklině nyní vážíme relativního klidu a bezpečí, a i proto ve zdejších nemovitostech žije mnoho rodin s dětmi. Navrhovaným opatřením by se situace mohla radikálně změnit, snížit využitelnost a cenu dotčených nemovitostí. Navržené řešení je i z praktického hlediska velmi nevhodné - vzniklá propojovací cesta by byla značně klikatá a nepřehledná. Nesloužila by tím jako požadované zrychlení a pro případné propojení se silnicí z Louňovic považujeme toto řešení jako naprosto nevhodné. Z výše uvedených důvodů navrhuje vyjmout tuto část z návrhu územního plánu obce. Přílohou je kolaudační rozhodnutí MěÚ Říčany a stavební povolení.</p>	
<p>14 / Božena Pivničková / 22.10.2022 Na základě zveřejněného záměru obce Svojetice o změně územního plánu č.3, jakožto vlastník nemovitostí p. č. 204/1, st. 819 a st. 818, všechny v k.ú. Svojetice opětovně zásadně nesouhlasím s odnětím části mého pozemku p. č. 204/1 pro účely vybudování místní komunikace ve veřejném zájmu. Jedná se o bezprecedentní zásah do mého vlastnického práva, bez mého souhlasu a bez jakéhokoli opodstatnění. Ulice Kamenická s ulicí slepou, tak jako mnoho dalších místních komunikací v obci. Ulice Kamenická končí na hranici mého pozemku a je plně obsluhována. Propojení ulice Kamenická s ulicí Na Moklině, které by bylo vedeno přes pozemek v mém vlastnictví je zcela bezdůvodné a veřejný zájem zde není. Ulice Kamenická je napojena na komunikaci na obci a dále na Spojovací a plně zajišťuje průchod a průjezd obcí až na hlavní silnici Choceradskou. Žádám tímto, aby bylo v ÚP obce Svojetice zrušeno odnětí části mého pozemku p.č. 204/1 pro veřejný zájem, který zde není a jedná se o libovůli veřejné moci. Nesouhlasím s propojením komunikace U Topolu s komunikací Na Moklině. Ulice Na Moklině sousedí s mým pozemkem p.č. 204/1. Pokud by byla prodloužena ulice U Topolu až do ulice Na Moklině, dojde k nárůstu dopravy v této lokalitě, prachu, hluku a dalších emisí s tím spojených. Ulici Na Moklině hojně využívají chodci v souvislosti s novou výstavbou přilehlých obytných domů a poloze prodejny U Čápů he nyní využívána mnohem intenzivněji. Chodí zde maminky s dětmi a kočárky místo, aby obec šla cestou</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována. Průjezdnost ulice Kamenická bude v rámci zpracování změny ÚP prověřena autorizovanou osobou.</p>

<p>zkvalitnění bydlení a zklidnění dopravy hodlám jít cestou opačně. Žádám s ohledem k výše uvedenému, aby ve změně ÚP nebyla ulice Na Moklině propojena s ulicí Na Moklině.</p>	
<p>15 / Ing. Iva Táborská / 15.11.2022</p> <p>Navrhovatel navrhuje změnu územního plánu a umožnit převedení níže uvedených parcelních čísel z kategorie „stavba pro rodinnou rekreaci“ na „rodinný dům“. Níže uvádíme seznam vlastníků objektů, kteří se k návrhu připojují, se změnou souhlasí, poskytli identifikační údaje (viz. příloha) a na vyzvání emailem nebo jiným způsobem poskytnou případné doplňující údaje. Vzhledem k tomu, že vlastníci rekreačních objektů tyto objekty již využívají k trvalému bydlení nebo je plánují zrekonstruovat či rozšířit tak, aby je mohli k trvalému bydlení využívat žádáme o změnu územního plánu v rozsahu regulativů tak, aby bylo možno dosáhnout standardu pro trvalé bydlení. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele (dle platného územního plánu v případě požadavku jeho změny) Chaty a zahrádky, kód „CH“.</p> <p>Důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny: navrhujeme změnu územního plánu v rozsahu změny regulativů do souladu se skutečným stavem. Lokalita dle současného platného územního plánu, který vstoupil dne 17.12.2013, se nachází v kategorii využití ploch v kategorii Chaty a zahrádky s kódem „CH“, dotčené ulice Do údolí, Na Blatech a K ohradám bezprostředně navazují na zónu rodinných domků. Jsou dostatečně široké (4.30 m), nejsou zarostlé stromy, jsou průjezdné pro cisternu i pro HZS (2.10.2022 v ulici Na Blatech HZS vyprošťovala zemřelého souseda), dá se plynule projet do sousedních ulic. Žádáme, aby změna územního plánu přihlížela k faktu, že zmíněná lokalita zde již delší dobu fakticky přetrvává a nezmizí. Tato změna by umožnila dostatečně rozvíjet a využít její potenciál. Je zde již částečně vybudovaná dopravní infrastruktura, přivedený kanalizační řad a vodovod distribuce elektřiny. Zakonzervování statusu rekreačních objektů a bránění dalšímu rozvoji této lokality není z dnešního hlediska smysluplné, protože mnozí vlastníci zde žijí již dlouho. zčásti i vlivem současné ekonomické situace. Nebude-li mít tato oblast možnost se koncepčně rozvíjet, může tato situace mít nepříjemný dopad jak na obec, tak i na její obyvatele. Právě z důvodu eliminovat rekreační objekty navrhujeme toto řešení. Možnost rekolaudace na rodinné domy by vlastníků objektů poskytla možnost získat více prostředků na úpravy, které jsou pro trvalé bydlení nezbytné (hypotéky na rekonstrukce, dotace na fotovoltaiku a tepelná čerpadla apod). Pro obec by zvýšení počtu obyvatel s trvalým pobytem znamenalo přínos do rozpočtu jak kapacitně, tak i z daní. V neposlední řadě je třeba brát v úvahu i pozitivní dopad na vzhled objektů a zahrad, které by byly obývané trvale.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.</p> <p>V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.</p> <p>V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.</p> <p>Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.</p>
<p>16 / Ing. Iva Táborská / 11.2.2023</p> <p>Navrhovatel navrhuje změnu územního plánu a umožnit převedení níže uvedených parcelních čísel z kategorie „stavba pro rodinnou rekreaci“ na „rodinný dům“. Níže uvádíme seznam vlastníků objektů, kteří se k návrhu připojují, se změnou souhlasí, poskytli identifikační údaje (viz. příloha) a na vyzvání e-mailem nebo jiným způsobem poskytnou případné doplňující údaje. Vzhledem k tomu, že vlastníci rekreačních objektů tyto objekty již využívají k trvalému bydlení nebo je plánují zrekonstruovat či rozšířit tak, aby je mohli k trvalému</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.</p> <p>V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku</p>

<p>bydlení využívat, žádáme o změnu územního plánu v rozsahu upravení regulativů tak, aby bylo možno dosáhnout standardu pro trvalé bydlení. Navrhujeme změnu územního plánu v rozsahu změny regulativů do souladu se skutečným stavem. Lokalita dle současného platného územního plánu, který vstoupil v platnost dne 17.12.2013, se nachází v kategorii využití ploch v kategorii Chaty a zahrádky s kódem „CH“, dotčené ulice Do údolí, Na Blatech a K ohradám bezprostředně navazují na zónu rodinných domků. Jsou dostatečně široké (4,30 m), nejsou zarostlé stromy, jsou průjezdné pro cisternu i pro HZS (2.10.2022 v ulici Na Blatech HZS vyprošťovala zemřelého souseda), dá se plynule projet do sousedních ulic. Žádáme, aby změna územního plánu přihlédla k faktu, že zmíněná lokalita zde již delší dobu fakticky přetrvává a nezmizí. Tato změna by umožnila dostatečně rozvíjet a využít její potenciál. Je zde již částečně vybudovaná dopravní infrastruktura, přivedený kanalizační řad a vodovod, distribuce elektřiny. Zakonzervování statusu relaxačních objektů a bránění dalšímu rozvoji této lokality není z dnešního hlediska smysluplné, protože mnozí vlastníci zde žijí již dlouho, zčásti i vlivem současné ekonomické situace. Nebude-li mít tato oblast možnost se koncepčně rozvíjet, může tato situace mít nepříjemný dopad jak na obec, tak i na její obyvatele. Právě z důvodu eliminovat rekreační objekty navrhujeme toto řešení. Možnost rekolaudace na rodinné domy by vlastníkům objektů poskytla možnost získat více prostředků na úpravy, které jsou pro trvalé bydlení nezbytné (hypotéky na rekonstrukce, dotace na fotovoltaiku a tepelná čerpadla apod). Pro obec by zvýšení počtu obyvatel s trvalým pobytem znamenalo přínos do rozpočtu jak kapitačně, tak i z daní. V neposlední řadě je třeba brát v úvahu i pozitivní dopad na vzhled objektů a zahrad, které by byly obývané trvale.</p>	<p>veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.</p> <p>V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.</p> <p>Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.</p>
<p>17 / Český svaz obránců přírody / 17.2.2023</p> <p>ČSOP Svojetice je pobočným spolkem českého svazu ochránců přírody podle § 219 a § 228 a následně občanského zákoníku. Sdružuje občany obce Svojetice, kteří žijí na území této obce. A jeho účelem (hlavním posláním) podle stanov je mimo jiné ochrana a obnova přírody, krajiny a životního prostředí na území obce Svojetice ve smyslu § 70 odst. 2 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. ČSOP Svojetice je tak ve smyslu nálezu Ústavního soudu ze dne 30.5.2014 spis. zn. I.ÚS 59/14 spolkem, který sdružuje občany žijící na dotčeném území a který je na základě toho oprávněn realizovat právo na příznivé životní prostředí svých členů v rámci procesů projednání návrhů územního plánu či jeho změny. ČSOP Svojetice podle § 55 odst.1 v návaznosti na ust. § 50 odst. 3 a § 47 stavebního zákona podává ve stanovené lhůtě následující připomínky a žádost ke Zprávě o uplatňování ÚP Svojetice za uplynulé období, ze dne 3.1.2023, a k návrhu změny ÚP obce Svojetice číslo 3. následující připomínky a žádost. Naše připomínka a žádost je určena pro projednání Zprávy o uplatňování ÚP Svojetice za uplynulé období a pro návrh změny územního plánu číslo 3. obce Svojetice. Žádáme, aby Krajský úřad Středočeského kraje vyhověl liteře zákona, přesněji § 55 a uplatnil, posoudil, Zprávu o uplatňování ÚP Svojetice za uplynulé období a návrh na změnu ÚP obce Svojetice z hlediska vlivu na životní prostředí. Jsme si vědomi, že katastrální území obce Svojetice se nenachází v EVL ani v ptačí oblasti.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE NEZOHLEDŇUJE</p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje vydal dne 7.2.2023 stanovisko NATURA č.j. 013505/2023/KUSK, ve kterém je jednoznačně konstatováno, že „v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.“</p> <p>Dále bylo vydáno dne 8.2.2023 souhrnné vyjádření krajského úřadu č.j. 013506/2023/KUSK, ve kterém se konstatuje, jako součást stanoviska k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Svojetice následující: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, který obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Svojetice na životní prostředí (tzv. SEA).“</p> <p>Na základě výše uvedeného nebude součástí zprávy o uplatňování požadavek na vypracování dokumentace hodnocení vlivů změny č. 3 na udržitelný rozvoj území. To nicméně nic nemění na tom, že pokud krajský úřad po zpracování návrhu</p>

Přesto se zde vyskytují v návaznosti na NPR Voděradské bučiny zvláště chráněné druhy ptactva a živočichů. Z ptactva se zde vyskytují čejka obecná, krutihlav obecný, chřástal polní, a v roce 2021 byl pozorován (nafilmován) dudek chocholatý, křepelka polní, sluka lesní atd. Kromě vlastního terénního šetření se naše připomínka opírá o zpracované průzkumy a biologická hodnocení ve Svojeticích. Zde je třeba konstatovat, že existuje několik zpracovaných materiálů pro významné přírodní části Svojetic, z nichž jako první je třeba uvést práci Evidenze VKP Svojetice, dep in OŽP MÚ Říčany (POKORNÝ J. a kol. 2010) shrnující rámcové poznatky o přírodě Svojetice. Následovalo několik dalších prací mezi roky 2010 až 2022, které se v některých detailech liší. Společné je jim to, že v dílčích skupinách uvádějí značné množství rostlinných i a živočišných druhů (motýlů netopýru aj.). Z toho je zřejmé, že území obce Svojetice se vyznačuje významnou biologickou diverzitou, přesto že uplynulá desetiletí mezi roky 1950 až 2022 bohužel zanechala na zdejší přírodě negativní stopy. Obec Svojetice leží na rozvodnici a na vodní režim je velmi úzce navázána biologická diverzita, a to jak diverzita druhů, tak i skupin organismů a jejich stanovišť. Na tom se přes určité rozdíly v podstatě shodnou všechny materiály, doposud ve Svojeticích zpracované. Biologové se rovněž shodnou na tom, že vysoký stupeň a hodnota biologické diverzity je nepominutelným symptomem hodnoty území pro lidskou populaci. Pro lidské zdraví dospělých a zejména dětí. Obec Svojetice se na rozdíl od řady jiných obcí vyznačuje bohatými zdroji povrchové a podzemní vody. Hospodaření uplynulých desetiletí ve Svojeticích směřovalo ke stavu, kdy tyto vody měli být jako celek eliminovány, zejména pomoci povrchovými i podzemními melioračními drenážemi. Nejen v ČR, ale v celé Evropě, je situace s vodou kritická. Je zcela nezbytné uchovat všechny vodní zdroje Svojetic, racionálně s vodami včetně dešťových hospodařit, obnovit zaniklé vodoteče, zachovat mokřady, polní a luční tůně. Co se týká pitné vody, dálkový přivaděč řeší kritický stav pouze dočasně, a to do doby, kdy podzemní vrty zcela klesnou a zaniknou. Protože příroda prochází nepřetržitým procesem změn, je škodlivé argumentovat výsledky jednorázového aktuálního průzkumu v roce 2022, který bude předkládat obec Svojetice, a na základě určitých výsledků jediné sezony ovlivnit budoucnost obce na budoucí desetiletí až staletí. Což neznamená, že by se obec neměla rozvíjet, a to na všestranně vhodných plochách. V kvalitě obytného prostoru panují ve Svojeticích značné rezervy. Zde je třeba připomenout, že katastr obce je již z valné části zastavěn obytnými budovami, což přináší další nároky na přísun pitné vody a další náklady. Ze všech výše uvedených důvodů zásadně rozporujeme zástavbu některých ploch, které se vyznačují dostupnými zásobami vody a do značné míry oplývají značným stupněm biologické diverzity, jako je pramenná oblast významného vodního toku Mnichovický potok. Žádáme, aby Krajský úřad Středočeského kraje a ostatní dotčené orgány životního prostředí zabezpečili v maximální míře ochranu podzemních a povrchových vod v obci Svojetice. Z výše uvedených připomínek žádáme, aby Krajský úřad Středočeského kraje posoudil Zprávu o uplatňování ÚP Svojetice za uplynulé období a návrh na změnu územního plánu číslo 3. obce Svojetice z hlediska vlivu na životní prostředí.

změny č. 3 územního plánu Svojetice se zdá, že je potřebné dokumentaci návrhu změny posoudit, uplatní v tomto duchu své stanovisko a pořizovatel toto bude plně respektovat a objedná posouzení vlivů na udržitelný rozvoj u osoby, která nebude profesně provázána na zhotovitele změny č. 3 územního plánu tak, aby byla plně zajištěna objektivita, přísinnost a nestrannost tohoto hodnocení.

Změna ÚP bude řádně projednána s dotčenými orgány státní správy způsobem, který ukládá stavební zákon.

18 / Ing. Bc. Tomáš Brčák / 18.2.2023

Požadují do změny č.3 územního plánu zařadit některé plochy pro rekreaci Chaty a zahrádky, kde je umístěn i náš pozemek 182/4, do plochy určené pro Bydlení. Toto pravidlo by mělo zcela jistě platit pro pozemky o výměře větší, než cca 800 m². Takto velké pozemky poskytují kvalitní zázemí pro bydlení a je nesmysl bránit jejich využití pro bydlení, navíc v mnoha případech pro bydlení využívány jsou. Pozemky jsou často již napojené nebo mohou být napojené na obecní vodovod, kanalizaci, které jsou umístěn v přilehlé komunikaci. Probíhá zde i svoz odpadu.

Naopak požadují do územního plánu zakomponovat podmínku, že není možné povolit novou výstavbu pro bydlení na pozemcích menších 800 m², což není v současnosti vůbec dodržováno. Bytové domy mimo úplný střed obce by neměly být vůbec povolovány.

Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, jak uvádí SWOT analýza, ale příležitost, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a příležitost zohlednit skutečnost, že se chaty využívají k bydlení již nyní. Obec nemůže zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Rozpor vůči regulaci v rámci územního plánu spatřuji i v tom, že v chatových oblastech je mnoho objektů historicky vyšších a s větší zastavěnou plochou, než nový plán připouští. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze rekolaudovat. Přeměna těchto ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně přestavují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou blíže středu obce, které jsou nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Dle mého názoru by to bylo i diskriminační. Není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částí obce (dle územního plánu z roku 2013) se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Naroste počet obyvatel tak, že to pro obec bude zátěží. V obci jsou problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší. Proto je

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách.

SWOT analýza byla převzata z externího dokumentu, rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí a výstupem územně analytických podkladů obcí ve správním území ORP Říčany. Tento dokument byl vypracován a dokončen externí společností a nelze jej modifikovat prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice, jako jedné z mnoha obcí, které řeší tento dokument zpracovaný pro celé správní území ORP Říčany.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných

nutné redukovat plochy pro zástavbu v dosud nezastavěných oblastech. Požadují, aby obec prioritně využívala již zastavěné území a ochránila území, které je nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, mokřady a aby byly vodní toky, pokud možno revitalizovány.

Z hlediska dopravy je nutné klást důraz na zprůjezdění jednotlivých oblastí, nikoliv povolovat slepé oblasti bez zajištění budoucí návaznosti na další místní komunikace.

Informování veřejnosti: Domnívám se, že vlastníci nemovitostí nebyly dostatečně informováni o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce žádný termín zveřejněn nebyl, dle zjištěných informací, byla tato informace zveřejněna pouze v Svojetickém fóru duben 2022. Požadují, aby byl na úřední desce vyvěšen nový termín pro podněty na změnu územního plánu.

plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezeny v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhnout konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována.

Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občanům k jejich podávání dále vyzývat.

Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.

<p>Zpráva je zmatečná. V řadě bodů si text odporuje. Nejsou uvedeny aktuální údaje, není zohledněna skutečnost. Situace v obci se od roku 2013 velice změnila. Není zajištěna školní docházka, není dostatečná kapacita silnic v obci ani jeho okolí, byl registrován významný krajinný prvek. Požadují, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů o počtu obyvatel, o intenzitě dopravy, o počtu trvale obývaných nemovitostí v plochách označených jako Chaty a zahrádky.</p> <p>V územním plánu je preferován pouze rozvoj bydlení. Územní plán upřednostňuje zájmy developerů na úkor kvality bydlení a životního prostředí. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů. Jsou problémy se zasakováním vod. Z obce se tak stává satelit. Zpráva nerespektuje ochranu přírody a životního prostředí.</p> <p>Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území vnímám jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek naší obce Svojetice, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Tato oblast je částí naší krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, protože je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Požadují, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadují, aby významný krajinný prvek byl zanesen do územního plánu.</p> <p>Nesouhlasím s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je v rozporu se SWOT analýzou, kdy je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má jen 2 plochy vedené jako les. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark. Svojetice jsou vesnice nikoli město a měl by zůstat zachován vesnický charakter obce. Pokud se obec bude o les starat a udržovat ho, tak bude svou funkci plnit lépe než lesopark a nebude to tak finančně nákladné jako lesopark. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadují, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.</p>	<p>Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.</p> <p>Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.</p> <p>Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.</p> <p>Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.</p>
<p>19 / Božena Pivničková / 19.2.2023</p> <p>Vážení, občané Svojetic nemohou uvěřit tomu, že já, rodačka ze Svojetic, roky bojuji za záchranu jediného pozemku, který jsem zdělila po rodičích. Přitom „náplavám“ do Svojetic vychází zastupitelstvo ve všem vstříc, a naopak rodiči musí ustupovat jejich vysokým požadavkům. Uvedu příklad – osobní účast při jednání. Vedlejší ul. Krátká je stejně široká, jako ulice Kamenická a její napojení na státní silnici Choceradská by bylo přímé rovněž tak i na ul. U Topolu. Mělo by to logiku a splňovalo účel. Realitka si však prosadila své podmínky a klienti její Rezidence nemohou být přece ničím rušeni. Je proto jednodušší vzít pozemek Pivničkové. Že by Realitka dosáhla svého cíle šarmem? Kde je spravedlnost? Ul. Kamenická je 15m široká. Aby se v ní otočila všechna vozidla, složky IZS a</p>	<p>PŘÍPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována. Průjezdnost ulice Kamenická bude v rámci zpracování změny ÚP prověřena autorizovanou osobou.</p>

byla plně obslužná, muselo by vedení obce v ul. Kamenická nastolit razantní pořádek. Tato ulice je kromě toho napojena na komunikaci Na Obci a dále na Spojovací a obě zajišťují průchod a průjezd obcí až na hlavní silnici Choceradská. Jako vlastník nemovitosti opětovně zásadně nesouhlasím s odnětím části mého pozemku p.č. 204/1 pro účely vybudování místní komunikace ve veřejném zájmu. Jedná se o bezprecedentní zásah do mého vlastnického práva, bez mého souhlasu a bez jakéhokoli opodstatnění. Ul. Kamenické je ulicí slepou, tak jako mnoho dalších místních komunikací v obci. Propojení ul. Kamenická s ul. Na Moklině, které by bylo vedeno přes můj pozemek, je zcela nelogické, bezdůvodné, pro řidiče komplikované a není zde veřejný zájem – pouze osobní. Doufám, že nový architekt má na tuto záležitost zcela jiný pohled – pro mne pozitivní. Zároveň uvádím, že ul. Na Moklině je také neprůjezdná. Slouží pouze majitelům nemovitostí v této ulici, hlavně chodcům, k procházkám starších osob a matkám s dětmi. Mají pocit bezpečí. Plánované propojení této ulice s ul. U Topolu bylo vůči těmto obyvatelům rovněž neférové a zbytečné. Vedení obce by mělo mít snahu zajistit zdravé, kvalitní bydlení, snížit dopravu (hlavně kamionovou), emise, hluk, zachovat zeleň a klidné zóny v obci. Bohužel, jde opačnou cestou. Žádám, s ohledem k výše uvedenému, aby se ve změně územního plánu neuvažovalo s propojením ul. Kamenická s ul. Na Moklině a bylo tak zrušeno odnětí části mého pozemku p.č. 204/1 pro veřejný zájem, který zde není.

20 / Lucie Nepasická / 19.2.2023

Text Zprávy si v mnoha bodech odporuje. Je zmatečná. Zpráva nevychází z aktuálních dat např. počty obyvatel, intenzita dopravy. Není také zohledněna skutečnost v obci. Situace v obci se od roku 2013, kdy byl schválen územní plán velice změnila. Byl registrován významný krajinný prvek, není dostatečně zajištěna školní docházka, kapacita silnic v obci i v okolí již nestačí. V roce 2014 proběhlo referendum, jehož výsledky jsou závazné. Není jasné, jaké oblasti jsou označeny kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98, není to specifikováno ani čísly pozemků ani grafickým zobrazením. Požaduji, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů, a to zejména: počtu obyvatel, intenzitě dopravy, počtu trvale obývaných nemovitostí v plochách označených jako Chaty a zahrádky. Požaduji, aby Zpráva byla přepracována a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č. 3.

Požaduji, aby Zpráva vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014.

Pokud se ponechají zastavitelné plochy ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožní se zástavby v nezastavěných částech obce (dle územního plánu z roku 2013), navýší se dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Naroste počet obyvatel tak, že to pro obec bude zátěží. V obci jsou problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší. Proto je nutné redukovat plochy pro zástavbu. Zpráva uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vrátet zpět do

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

Pokud jde o údaje o počtu obyvatel Obce Svojetice, byly doplněny údaje za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

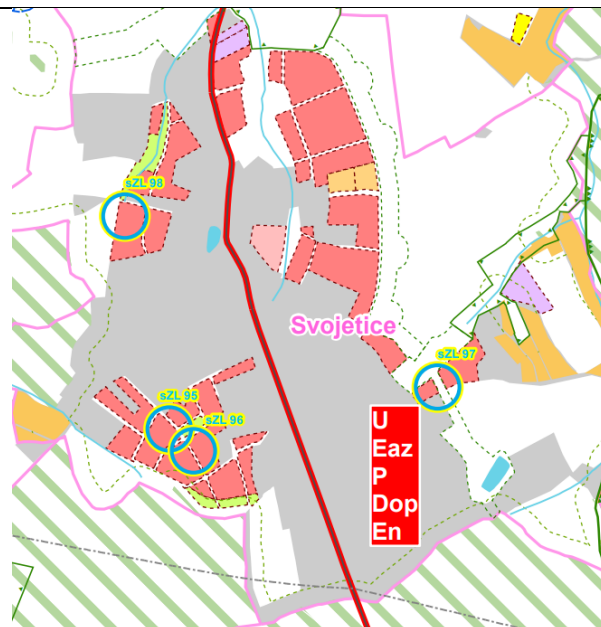
Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.

nezastavitelného území. Přitom ze SWOT analýzy, z APÚR pro správní území obce Svojetice a AZÚR Středočeského kraje vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez redukce zastavitelných ploch. Požadují redukci ploch pro zástavbu. Požadují, aby obec prioritně využívala již zastavěné území a ochránila území, které je nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, mokřady a aby byly vodní toky revitalizovány a odkryty, tam kde je to možné.

V územním plánu je upřednostněn pouze rozvoj bydlení. Územní plán i Zpráva a návrh na změnu územního plánu preferuje zájmy developerů na úkor kvality bydlení a životního prostředí. Z obce se stává satelit, nebyla a není definována hranice, kolik dalších obyvatel může obec a jeho okolí bez problému unést. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Podle Listiny základních práv a svobod, Článku 35 má každý právo na příznivé životní prostředí a při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí.

Nesouhlasím s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je není v souladu se SWOT analýzou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má jen 2 plochy vedené jako les. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark. Svojetice jsou obec, vesnice nikoli město a měl by zůstat zachován vesnický charakter obce. Obec se má o les starat a udržovat ho stejně jako by se starala o lesopark. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadují, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.

Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území vnímám jako výjimečnou lokalitu naší obce Svojetice a je právem registrován jako významný krajinný prvek. Toto území příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Tato oblast je částí naší obce a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě faktů. Nebylo to politické rozhodnutí. Zpráva na základě pouhého podání žádosti o zrušení VKP, kterou podala Obec Svojetice, požaduje ponechání těchto pozemků v zastavitelné ploše pro bydlení. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace, optimalizace územního rozvoje“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. Ve Zprávě není zdůvodněno, proč je toto riziko hypotetické, když existují biologické průzkumy a mokřad je VKP ze zákona. Registrované VKP je v současné době jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Požadují, aby tyto pozemky



V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezeny v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadují, aby byl významný krajinný prvek zanesen do územního plánu.

Požadují vyjmutí celé lokality V Jamách, viz obrázek, ze zastavitelných ploch. Tato lokalita je nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – meliorace a prameniště. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Vše zmíněné je důvod pro omezení zastavitelných ploch v této lokalitě.

Požadují zrušení plánované komunikace na pozemku p.č. 164/38.

Transformace chatových uskupení na bydlení není, dle mého názoru, hrozba, jak uvádí SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou. Faktem je, že se mnohé chaty využívají k bydlení již nyní. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by tak reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadují převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně přestavují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Ve Zprávě není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávě a Obec k tomu návrhu.

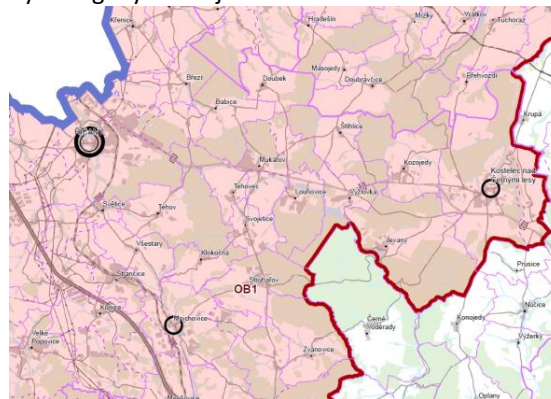
V posledních 4 letech byly jak Obcí Svojetice, tak Odbory Městského úřadu Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. Jak Obec Svojetice, tak Odbory Městského úřadu Říčany tvrdí, že územní plán je platný a závazný. V územním plánu z roku 2013 jsou v příloze č. 1 textové části uvedeny Hodnoty a závady území, kde je pod ZU4 uvedeno „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a ZD4 uvedeno „Slepé komunikace bez možnosti otočení“. Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu a která měla

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.



Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována.

být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak zdůvodněn. Požadují uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč je nyní navrženo její zakreslení v jiném místě a jako slepé komunikace.

Ve Zprávě je požadováno prověřit u jednotlivých zastavitelných ploch stanovení min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800-1200 m² dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru. Není zdůvodněno, proč by se měla prověřovat velikost v rozmezí 800-1200 m². Požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 1500 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce.

Ve Zprávě se uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace. Ve Zprávě je uvedeno, že „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:“ a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy.“ a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadujeme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, a protože již nyní je v obci více obyvatel, než se počítalo (z důvodu výstavby dvojdomů a trojdomů), tak by nestačila kapacita ČOV.

21/ Jaroslav Hromádka /19.2.2023

Text Zprávy si v mnoha bodech odporuje. Je zmatečná. Zpráva nevychází z aktuálních dat např. počty obyvatel, intenzita dopravy. Není také zohledněna skutečnost v obci. Situace v obci se od roku 2013, kdy byl schválen územní plán velice změnila. Byl registrován významný krajinný prvek, není

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dále územní plán stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m.

V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně, bez uvedeného rozmezí.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

dostatečně zajištěna školní docházka, kapacita silnic v obci i v okolí již nestačí. V roce 2014 proběhlo referendum, jehož výsledky jsou závazné. Není jasné, jaké oblasti jsou označeny kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98, není to specifikováno ani čísly pozemků ani grafickým zobrazením. Požadují, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů zejména: počtu obyvatel, intenzitě dopravy, počtu trvale obývaných nemovitostí v plochách označených jako Chaty a zahrádky. Požadují, aby Zpráva byla přepracována a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3

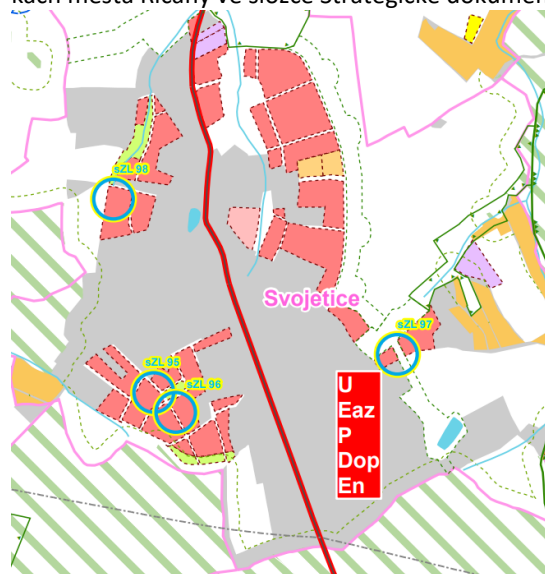
Požadují, aby Zpráva vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014. Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částech obce (dle územního plánu z roku 2013) se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěží území. Zvýší se také znečištění ovzduší spalinami z komínů. Naroste počet obyvatel tak, že to pro obec bude zátěží. V obci jsou problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší. Proto je nutné redukovat plochy pro zástavbu. Zpráva uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vrátit zpět do nezastavitelného území. Přitom ze SWOT analýzy, z APÚR pro správní území obce Svojetice a AZÚR Středočeského kraje vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez redukce zastavitelných ploch. Požadují redukcí ploch pro zástavbu. Požadují, aby obec prioritně využívala již zastavěné území a ochránila území, které je nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, mokřady a aby byly vodní toky revitalizovány a odkryty, tam kde je to možné.

V územním plánu je upřednostněn pouze rozvoj bydlení. Územní plán i Zpráva a návrh na změnu územního plánu preferuje zájmy developerů na úkor kvality bydlení a životního prostředí. Z obce se stává satelit, nebyla a není definována hranice, kolik dalších obyvatel může obec a jeho okolí bez problému unést. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Podle Listiny základních práv a svobod, Článku 35 má každý právo na příznivé životní prostředí a při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí.

Nesouhlasím s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je není v souladu se SWOT analýzou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má jen 2 plochy vedené jako les. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark. Svojetice jsou obec, vesnice nikoli město a měl by zůstat zachován vesnický charakter obce. Obec se má o les

Pokud jde o údaje o počtu obyvatel Obce Svojetice, byly doplněny údaje za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezeny v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a

starat a udržovat ho stejně jako by se starala o lesopark. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinou zeleň. Požadují, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.

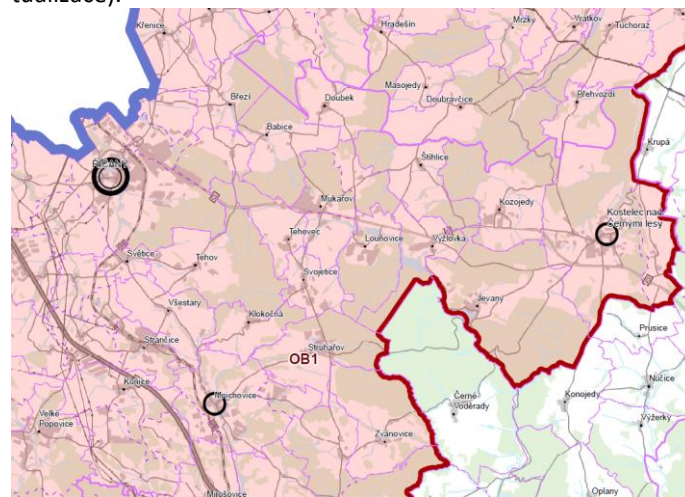
Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území vnímám jako výjimečnou lokalitu naší obce Svojetice a je právem registrován jako významný krajinný prvek. Toto území příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Tato oblast je částí naší obce a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě faktů. Nebylo to politické rozhodnutí. Zpráva na základě pouhého podání žádosti o zrušení VKP, kterou podala Obec Svojetice, požaduje ponechání těchto pozemků v zastavitelné ploše pro bydlení. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace, optimalizace územního rozvoje“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. Ve Zprávě není zdůvodněno, proč je toto riziko hypotetické, když existují biologické průzkumy a mokřad je VKP P ze zákona. Registrované VKP je v současné době jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Požadují, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadují, aby byl významný krajinný prvek zanesen do územního plánu.

Požadují vyjmutí celé lokality V Jamách viz obrázek ze zastavitelných ploch. Tato lokalita je nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – meliorace a prameniště. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Vše zmíněné je důvod pro omezení zastavitelných ploch v této lokalitě.

Požadují zrušení plánované komunikace na pozemku p.č.164/38.

Transformace chatových uskupení na bydlení není dle mého názoru hrozba, jak uvádí SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou. Faktem je, že se mnohé chaty využívají k bydlení již nyní. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by tak reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadují převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“ Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).



Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně přestavují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Ve Zprávě není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

V posledních 4 letech byly jak Obcí Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. Jak Obec Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany tvrdí, že územní plán je platný a závazný. V územním plánu z roku 2013 jsou v příloze č.1 textové části uvedeny Hodnoty a závady území, kde je pod ZU4 uvedeno „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a ZD4 uvedeno „Slepé komunikace bez možnosti otočení“ Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak zdůvodněn. Požadují uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč je nyní navrženo její zakreslení v jiném místě a jako slepé komunikace.

Ve Zprávě je požadováno prověřit u jednotlivých zastavitelných ploch stanovení min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800-1200 m² dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru. Není zdůvodněno, proč by se měla prověřovat velikost v rozmezí 800-1200 m². Požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 1500 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce.

Ve Zprávě se uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace. Ve Zprávě je uvedeno, že Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území: " a jedním z bodů je bod "Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy." a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo

urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována.

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dále územní plán stanovuje tuto podmínku: „*Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.*“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m.

V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně, bez uvedeného rozmezí.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

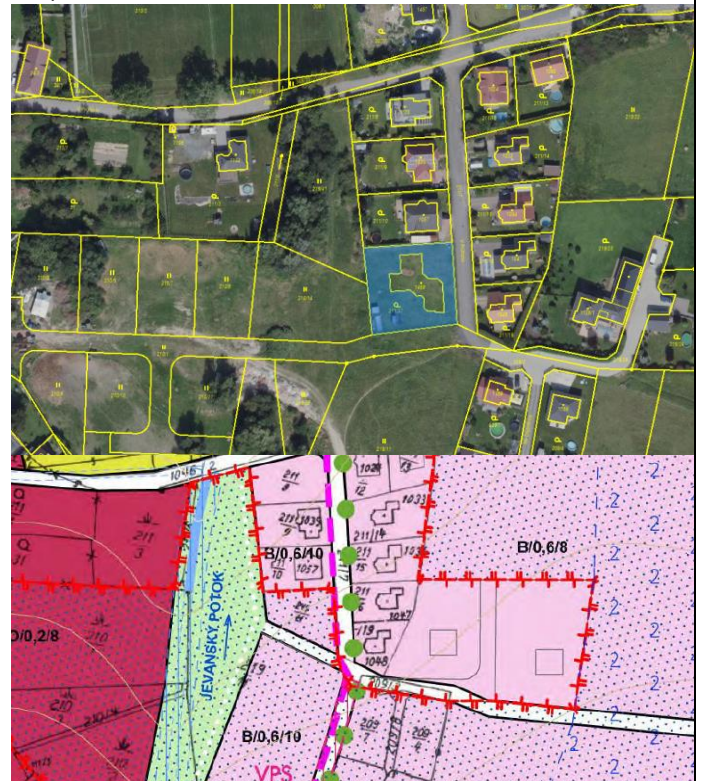
zastavitelné území atd.), požadujeme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, a protože již nyní je v obci více obyvatel, než se počítalo (z důvodu výstavby dvojdomů a trojdomů), tak by nestačila kapacita ČOV.

22/ Josef Moravec/ 20.2.2023

Vlastník pozemku 211/11, 219/43 v k.ú. Svojetice. Narovnání stavu v platném územním plánu s aktuálním stavem na katastrálním území a v rámci nové územní studie je již stav také narovnán.

PŘIPOMÍNKA SE ZOHLEDŇUJE

Bude prověřeno vedení komunikace dle podkladní katastrální mapy, tj. po jižní hranici vymezeného pozemku parc. č. 211/11.



Tato změna nijak nenaruší stanovenou urbanistickou ani dopravní koncepci dle dnes platného a účinného územního plánu. Není důvod zde jít do vyvlastňovacího řízení a kvůli návrhu doposud nerealizované místní účelové komunikace trvat na demolici zde stojícího rodinného domu. Navíc se jedná dle návrhu územního plánu o ulici slepou, končící u nivy Jevanského potoka.

23/ Ing. Vilma Honcová / 20.2.2023

Jako vlastníkem nemovitosti jsem nebyla dostatečně informována o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce obce Svojetice nebyl zveřejněn žádný termín pro podání podnětů. Žádám proto, aby byl na úřední desce vyvěšen termín pro podání podnětů na změnu územního plánu.

Zpráva je zmatečná a v některých částech si zcela odporuje. Zpráva nepracuje se skutečným stavem obce a téměř desetiletý územní plán obce nereflektuje významný rozvoj obce od doby schválení územního plánu v roce 2013. Pro děti není zajištěna školní docházka a kapacita silnic je v dané lokalitě nedostačující. V územním plánu je nutné zohlednit výsledky

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

Pokud jde o údaje o počtu obyvatel Obce Svojetice, byly doplněny údaje za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá

referenda, které jsou platné a závazné. V obci byl též registrován významný krajinný prvek, který musí územní plán respektovat. Území významného krajinného prvku v lokalitě V Jamách (dále jen VKP) by mělo být zařazeno do ploch veřejně zeleně.

Územní plán musí respektovat výsledky referenda z roku 2014. Požadují, aby Zpráva vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda.

Požadují vyjmutí zastavitelných ploch v lokalitě V Jamách a K Tehovským hranicím, neboť výstavba v této lokalitě je zcela nevhodná. Občanům je dobře známo, že v dané lokalitě se nachází několik pramenů vodního toku Mnichovky. Územní plán musí respektovat vodní toky, tak jak bylo navrženo ve změně územního plánu č.2. Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu dle ÚP z roku 2013 se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší. V celém katastru obce Svojetice jsou problémy se zasakováním dešťových vod a další výstavbou dojde k eskalaci tohoto problému. Je nutné redukovat plochy pro zástavbu v zatím nezastavěném území obce.

V zastavěné části obce je stále k dispozici velké množství doposud nezastavěných ploch. Požadují proto, aby v katastru obce zůstaly zachovány mokřady, mokřadní louky, louky, pastviny, lesy a vodní toky!

Současný územní plán počítá s rozšiřováním obce, ovšem nezohledňuje požadavky občanů na kvalitní bydlení a zachování životního prostředí. Zpráva musí respektovat ochranu přírody a životního prostředí.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí a v této lokalitě dokonce není vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně přestávají na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou blíže středu obce, které jsou nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Dle mého názoru by to bylo diskriminační. Není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomuto návrhu.

Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku v lokalitě V Jamách. Toto území je a bylo vnímáno jako výjimečná lokalita a významný krajinný prvek obce Svojetice, který příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Oblast utváří typický vzhled naší krajiny a VKP přispívá k udržení stability krajiny a zajišťuje čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Požadují, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadují, aby významný krajinný prvek byl zanesen do územního plánu.

k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

<p>Převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně je v rozporu se SWOT analýzou, kde je uvedeno nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má ve svém katastru jen několik pozemků vedených jako les. Převedením obecního lesa na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark bude zatížen obecní rozpočet a nebude zachován vesnický charakter obce. Obec Svojetice je vesnice, nikoliv město! Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadují, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.</p>	<p>Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.</p>
<p>24 / Petr Procházka a Kamila Procházková / 20.2.2023 Vlastníci nemovitostí nebyly dostatečně informováni o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce žádný termín zveřejněn nebyl, dle zjištěných informací, byla tato informace zveřejněna pouze v Svojetickém fóru duben 2022. Požadujeme, aby byl na úřední desce vyvěšen nový termín pro podněty na změnu územního plánu.</p> <p>Zpráva je zmatečná. V řadě bodů si text odporuje. Nejsou uvedeny aktuální údaje, není zohledněna skutečnost. Situace v obci se od roku 2013 velice změnila. Není zajištěna školní docházka, není dostatečná kapacita silnic v obci ani jeho okolí, byl registrován významný krajinný prvek. Proběhlo referendum, jehož výsledky jsou platné a závazné. Požadujeme, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů o počtu obyvatel, o intenzitě dopravy, o počtu trvale obývaných nemovitostí v plochách označených jako Chaty a zahrádky.</p> <p>Územní plán musí respektovat výsledky referenda roku 2014. Požadujeme, aby Zpráva vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda.</p> <p>Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částí obce (dle územního plánu z roku 2013) se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Naroste počet obyvatel tak, že to pro obec bude zátěží. V obci jsou problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší. Proto je nutné redukovat plochy pro zástavbu. Požadujeme redukcí ploch pro zástavbu.</p> <p>Požadujeme, aby obec prioritně využívala již zastavěné území a ochránila území, které je nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, mokřady a aby byly vodní toky, pokud možno revitalizovány.</p> <p>V územním plánu je preferován pouze rozvoj bydlení. Územní plán upřednostňuje zájmy developerů na úkor kvality bydlení a životního prostředí. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů. Jsou problémy se zasakováním vod. Z obce se tak stává satelit. Zpráva nerespektuje ochranu přírody a životního prostředí.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.</p> <p>Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>Pokud jde o údaje o počtu obyvatel Obce Svojetice, byly doplněny údaje za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.</p> <p>V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p> <p>Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.</p>

Požadujeme do změny č.3 územního plánu zařadit plochy pro rekreaci chaty a zahrádky, kde je umístěn i náš pozemek, do plochy určené pro Bydlení. Pozemky jsou napojené na obecní vodovod, kanalizaci, které jsou umístěny v přilehlé komunikaci. Probíhá zde i svoz dopadu.

Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, jak uvádí SWOT analýza, ale příležitost, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a příležitost zohlednit skutečnost, že se chaty využívají k bydlení již nyní. Obec nemůže zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze rekolaudovat. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadujeme převést plochy Chaty a zahrádky do ploch dlení.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně přestavují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou blíže středu obce, které jsou nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Dle našeho názoru by to bylo i diskriminační. Není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomuto návrhu.

Nesouhlasíme se zrušením významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území vnímáme jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek naší obce Svojetice, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Tato oblast je částí naší krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, protože je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Požadujeme, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadujeme, aby významný krajinný prvek byl zanesen do územního plánu.

Nesouhlasíme s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je v rozporu se SWOT analýzou, kdy je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má jen 2 plochy vedené jako les. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark. Svojetice jsou vesnice nikoli město a měl by zůstat zachován vesnický charakter obce. Pokud se obec bude o les starat a udržovat ho, tak bude svou funkci plnit lépe než lesopark a nebude to tak finančně nákladné jako lesopark. Ve Zprávě není

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými

uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadujeme, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.

25 / Ing. Petr Zelenka / 20.2.2023

Jako vlastník nemovitosti jsem nebyl dostatečně informován o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce termín zveřejněn nebyl, podle dodatečně zjištěných informací, byla tato informace zveřejněna pouze v Svojetickém fóru duben 2022. Žádám, aby byl na úřední desce vyvěšen nový termín pro podněty na změnu územního plánu.

Zpráva je zmatená a ve velké části si text odporuje. Zpráva nevychází ze skutečnosti a aktuálních dat např. počty obyvatel, intenzita dopravy. Situace v obci se za posledních 10 let, od doby, kdy byl schválen územní plán, velice změnila. V roce 2014 proběhlo referendum, jehož výsledky jsou závazné. Byl registrován významný krajinný prvek (dále jen VKP), není dostatečně zajištěna školní docházka, kapacita silnic v obci ale i v okolí již nestačí. Ve Zprávě jsou nejasnosti typu: není specifikováno v tetu ani v grafické části o jaké se jedná oblasti označené kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98. Zpráva také vychází ze Strategického plánu obce, který má být v letošním roce zastupitelstvem znovu projednáván a neobsahuje například registrovaný VKP.

Žádám, aby Zpráva požadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014.

Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částech obce (dle územního plánu z roku 2013) se enormně zvýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Enormně se zvýší počet obyvatel. V obci jsou problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší. Toto jsou důvody proč redukovat plochy pro zástavbu, a ne je ponechávat. Ze SWOT analýzy, z APÚR pro správní území obce Svojetice a AZÚR Středočeského kraje vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez redukce zastavitelných ploch. Zpráva naopak uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Je to tedy nesoulad požadavků na změnu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje. Požaduji redukci ploch pro zástavbu.

Požaduji, aby obec a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky. Požaduji, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákony ČR a Listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí).

V územním plánu a ve Zprávě je na prvním místě pouze rozvoj bydlení. Jsou preferovány zájmy developerů na úkor stávajících občanů obce, kvality bydlení a životního prostředí.

aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

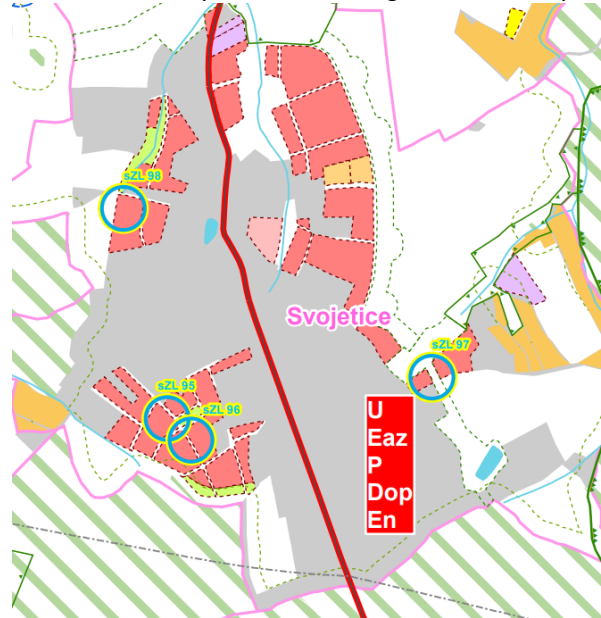
PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

Pokud jde o údaje o počtu obyvatel Obce Svojetice, byly doplněny údaje za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem

Obec se na základě politického rozhodnutí několika zastupitelů rozhodla vytvořit z vesnice satelit a umožnit zástavbu i v místech, která na to nejsou vhodná a bez ohledu na to, že v obci a okolí není dostatečná infrastruktura a občanská vybavenost. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí.

Nesouhlasím s návrhem na zrušení významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území je právem registrováno jako významný krajinný prvek. Toto území příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce a vnímám ho jako výjimečnou lokalitu naší obce Svojetice. Tato oblast utváří typický vzhled obce, kdy je obec obklopena loukami, poli. Na současném stavu, kdy jsou stavby v chatové oblasti umístěna až k lesu je vidět, že je to špatně. VKP přispívá k udržení stability krajiny. VKP bylo registrováno Odbozem životního prostředí v Říčanech na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě doložených průzkumů nikoli na základě politického rozhodnutí několika zastupitelů. Zpráva na základě pouhého podání žádosti o zrušení VKP, kterou podala Obec Svojetice, požaduje ponechání těchto pozemků v zastavitelné ploše pro bydlení. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. Ve Zprávě je uvedeno, že riziko je hypotetické, ale není zdůvodněno proč, když mokřad je VKP ze zákona a existují biologické průzkumy. Požaduji, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požaduji, aby byl významný krajinný prvek zanesen do územního plánu a aby bylo zohledněno i to, že VKP není fyzicky ohraničeno, tudíž se nejen chránění živočichové a rostliny mohou vyskytovat i v jeho okolí.

Požaduji vyjmutí dosud nezastavěné lokality V Jamách (např. pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3) ze zastavitelných ploch. Tato lokalita je nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, přirozený mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – meliorace a také prameniště. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Lokalita není přístupná po dostatečně dimenzovaných komunikacích. Tato lokalita již nyní způsobuje zaplavení okolních pozemků při deštích a ohrožuje okolní nemovitosti. V případě zástavby budou okolní pozemky a stavby ještě více ohrožovány dešťovou vodou. V této lokalitě není možné zasakování dešťové vody dle Zákona. Vše zmíněné je důvodem pro zrušení zastavitelných ploch v této lokalitě.

na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Namísto záboru půdy v dosud nezastavěných částech obce by měly orgány státní správy trvat na tom, aby se využily již zastavěné plochy. Transformace chatových uskupení na bydlení není dle mého názoru hrozba, jak uvádí SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zastavbou. Faktem je, že se mnohé chaty využívají k bydlení již nyní. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by tak reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadují převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně přestavují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Ve Zprávě není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

Nesouhlasím s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je není v souladu se SWOT analýzou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má jen 2 plochy vedené jako les. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark. Svojetice jsou obec, vesnice nikoli město! Měl by zůstat zachován vesnický charakter obce. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požaduji, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy a nebyla plocha lesů zmenšována. Dále požaduji, aby nebyla ve vzdálenosti 50 m od lesa umožněna nová zastavba. Toto je v rozporu s textovou částí územního plánu i v rozporu s požadavky na prostupnost území a ochranu krajiny.

V posledních 4 letech byly jak Obcí Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. Jak Obec Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany tvrdí, že územní plán je platný a závazný. V rozporu s územním plánem byla povolena stavba na pozemku p.č. 126/8 ačkoli je v územním plánu zakresleno propojení zeleně a v místě je zatrubněný vodní tok. Ve Zprávě toto chybí jako negativum uplatňování územního plánu. V územním plánu z roku 2013 jsou v příloze č.1 textové části uvedeny Hodnoty a

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dále územní plán stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka

závady území, kde je pod ZU4 uvedeno „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a ZD4 uvedeno „Slepé komunikace bez možnosti otočení“ Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak zdůvodněn. Požaduji do Zprávy uvést jako negativum uplatňování územního plánu to, že nebyl Obcí Svojetice a Odbery MěÚ Říčany dodržován a byly povolovány stavby v rozporu s územním plánem. Požaduji uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to dle zpracovatele Zprávy nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč zpracovatel Zprávy navrhuje její zakreslení v jiném místě a jako slepou komunikaci.

Ve Zprávě je požadováno prověřit u jednotlivých zastavitelných ploch stanovení min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800 -1200 m2 dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru. Není zdůvodněno, proč by se měla prověřovat velikost v rozmezí 800-1200 m2. Vzhledem k problémům se zasakováním dešťové vody v celé obci a enormnímu nárůstu počtu obyvatel obce, požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 1500 m2 pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 v dosud nezastavěných částech obce.

Ve Zprávě se uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace. Ve Zprávě je uvedeno, že „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:“ a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy.“ a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadujeme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, a protože již nyní je v obci více obyvatel, než se počítalo (z důvodu výstavby dvojdomů a trojdomů), tak by nestačila kapacita ČOV. Požaduji, aby Zpráva byla přepracována a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3

Požaduji, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů zejména: počtu obyvatel a intenzitě dopravy. Požaduji, aby byly respektovány hydrogeologické podmínky v

komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m. V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně, bez uvedeného rozmezí.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území. Všechny změny budou posouzeny autorizovanou osobou

<p>obci, životní prostředí a skutečnost, že se obec Svojetice i její okolí potýká s enormním nárůstem obyvatel, dopravy a další nárůst je již neúnosný.</p>	<p>(zpracovatelem změny územního plánu) a řádně projednány postupem, který ukládá stavební zákon.</p>
<p>26 / Jiří Sojka / 17.2.2023</p> <p>Vlastníci nemovitostí nebyly dostatečně informováni o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce žádný termín zveřejněn nebyl, dle zjištěných informací, byla tato informace zveřejněna pouze v Svojetickém fóru duben 2022. Požaduji, aby byl na úřední desce vyvěšen nový termín pro podněty na změnu územního plánu.</p> <p>Zpráva je zmatečná. V řadě bodů si text odporuje. Nejsou uvedeny aktuální údaje, není zohledněna skutečnost. Situace v obci se od roku 2013 velice změnila. Není zajištěna školní docházka, není dostatečná kapacita silnic v obci ani jeho okolí, byl registrován významný krajinný prvek. Proběhlo referendum, jehož výsledky jsou platné a závazné. Požaduji, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů o počtu obyvatel, o intenzitě dopravy, o počtu trvale obývaných nemovitostí v plochách označených jako Chaty a zahrádky.</p> <p>Územní plán musí respektovat výsledky referenda z roku 2014. Požaduji, aby Zpráva vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda.</p> <p>Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částí obce (dle územního plánu z roku 2013) se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zvýšení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Naroste počet obyvatel tak, že to pro obec bude zátěží. V obci jsou problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší. Proto je nutné redukovat plochy pro zástavbu. Požaduji redukcí ploch pro zástavbu.</p> <p>Požaduji, aby obec prioritně využívala již zastavěné území a ochránila území, které je nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, mokřady a aby byly vodní toky, pokud možno revitalizovány.</p> <p>V územním plánu je preferován pouze rozvoj bydlení. Územní plán upřednostňuje zájmy developerů na úkor kvality bydlení a životního prostředí. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů. Jsou problémy se zasakováním vod. Z obce se tak stává satelit. Zpráva nerespektuje ochranu přírody a životního prostředí.</p> <p>Požaduji do změny č.3 územního plánu zařadit plochy pro rekreaci Chaty a zahrádky, kde je umístěn i náš pozemek, do plochy určené pro Bydlení. Pozemky jsou napojené nebo mohou být napojené na obecní vodovod, kanalizaci, které jsou umístěny v přílehlé komunikaci. Probíhá zde svoz odpadu. Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, jak uvádí SWOT analýza, ale naopak příležitost, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a příležitost zohlednit skutečnost, že se chaty využívají k bydlení již nyní. Obec nemůže zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.</p> <p>Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>Pokud jde o údaje o počtu obyvatel Obce Svojetice, byly doplněny údaje za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.</p> <p>V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p> <p>Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.</p> <p>Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.</p> <p>V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.</p>

na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze rekolaudovat. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požaduji převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně představují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou blíže středu obce, které jsou nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Dle mého názoru by to bylo i diskriminační. Není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomuto návrhu.

Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území vnímám jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek naší obce Svojetice, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Tato oblast je částí naší krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, protože je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Požaduji, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požaduji, aby významný krajinný prvek byl zanesen do územního plánu.

Nesouhlasím s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je v rozporu se SWOT analýzou, kdy je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Není důvod měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark. Svojetice jsou vesnice nikoli město a měl by zůstat zachován vesnický charakter obce. Pokud se obec bude o les starat a udržovat ho, tak bude svou funkci plnit lépe než lesopark a nebude to tak finančně nákladné jako lesopark. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požaduji, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.

27/ Tomáš Halama / 20.2.2023

Jako vlastník nemovitosti jsem nebyl dostatečně informován o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce termín zveřejněn nebyl, podle dodatečně zjištěných informací, byla tato informace zveřejněna pouze v Svojetickém fóru duben 2022. Žádám, aby byl na úřední desce vyvěšen nový termín pro podněty na změnu územního plánu.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Pozemky navrhované k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.

Zpráva je zmatená a ve velké části si text odporuje. Zpráva nevychází ze skutečnosti a aktuálních dat např. počty obyvatel, intenzita dopravy. Situace v obci se za posledních 10 let, od doby, kdy byl schválen územní plán, velice změnila. V roce 2014 proběhlo referendum, jehož výsledky jsou závazné. Byl registrován významný krajinný prvek (dále jen VKP), není dostatečně zajištěna školní docházka, kapacita silnic v obci ale i v okolí již nestačí. Ve Zprávě jsou nejasnosti typu: není specifikováno v tetu ani v grafické části o jaké se jedná oblasti označené kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98. Zpráva také vychází ze Strategického plánu obce, který má být v letošním roce zastupitelstvem znovu projednáván a neobsahuje například registrovaný VKP.

Žádám, aby Zpráva požadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014.

Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částech obce (dle územního plánu z roku 2013) se enormně zvýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Enormně se zvýší počet obyvatel. V obci jsou problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší. Toto jsou důvody proč redukovat plochy pro zástavbu, a ne je ponechávat. Ze SWOT analýzy, z APÚR pro správní území obce Svojetice a AZÚR Středočeského kraje vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez redukce zastavitelných ploch. Zpráva naopak uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Je to tedy nesouhlas požadavků na změnu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje. Požaduji redukci ploch pro zástavbu.

Požaduji, aby obec a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky. Požaduji, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákon ČR a Listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí).

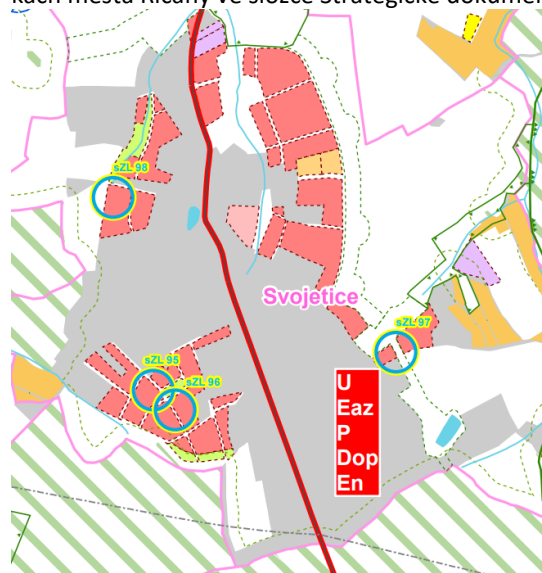
V územním plánu a ve Zprávě je na prvním místě pouze rozvoj bydlení. Jsou preferovány zájmy developerů na úkor stávajících občanů obce, kvality bydlení a životního prostředí. Obec se na základě politického rozhodnutí několika zastupitelů rozhodla vytvořit z vesnice satelit a umožnit zástavbu i v místech, která na to nejsou vhodná a bez ohledu na to, že v obci a okolí není dostatečná infrastruktura a občanská vybavenost. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí.

Nesouhlasím s návrhem na zrušení významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území je právem

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

Pokud jde o údaje o počtu obyvatel Obce Svojetice, byly doplněny údaje za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

registrováno jako významný krajinný prvek. Toto území příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce a vnímám ho jako výjimečnou lokalitu naší obce Svojetice. Tato oblast utváří typický vzhled obce, kdy je obec obklopena loukami, poli. Na současném stavu, kdy jsou stavby v chatové oblasti umístěna až k lesu je vidět, že je to špatně. VKP přispívá k udržení stability krajiny. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě doložených průzkumů nikoli na základě politického rozhodnutí několika zastupitelů. Zpráva na základě pouhého podání žádosti o zrušení VKP, kterou podala Obec Svojetice, požaduje ponechání těchto pozemků v zastavitelné ploše pro bydlení. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. Ve Zprávě je uvedeno, že riziko je hypotetické, ale není zdůvodněno proč, když mokřad je VKP ze zákona a existují biologické průzkumy. Požadují, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadují, aby byl významný krajinný prvek zanesen do územního plánu a aby bylo zohledněno i to, že VKP není fyzicky ohraničeno, tudíž se nejen chránění živočišné a rostliny mohou vyskytovat i v jeho okolí.

Požadují vyjmutí dosud nezastavěné lokality V Jamách (např. pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3 ze zastavitelných ploch. Tato lokalita je nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, přirozený mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry- meliorace a také prameniště. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Lokalita není přístupná po dostatečně dimenzovaných komunikacích. Tato lokalita již nyní způsobuje zaplavení okolních pozemků při deštích a ohrožuje okolní nemovitosti. V případě zástavby budou okolní pozemky a stavby ještě více ohrožovány dešťovou vodou. V této lokalitě není možné zasakování dešťové vody dle Zákona. Vše zmíněné je důvodem pro zrušení zastavitelných ploch v této lokalitě.

Namísto záboru půdy v dosud nezastavěných částech obce by měly orgány státní správy trvat na tom, aby se využily již zastavěné plochy. Transformace chatových uskupení na bydlení není dle mého názoru hrozba, jak uvádí SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou. Faktem je, že se mnohé chaty využívají k bydlení již nyní. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by tak reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu.

Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve

na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadují převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně představují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Ve Zprávě není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

Nesouhlasím s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je není v souladu se SWOT analýzou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má jen 2 plochy vedené jako les. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark. Svojetice jsou obec, vesnice nikoli město! Měl by zůstat zachován vesnický charakter obce. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadují, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy a nebyla plocha lesů zmenšována. Dále požadují, aby nebyla ve vzdálenosti 50 m od lesa umožněna nová zástavba. Toto je v rozporu s textovou částí územního plánu i v rozporu s požadavky na prostupnost území a ochranu krajiny.

V posledních 4 letech byly jak Obcí Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. Jak Obec Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany tvrdí, že územní plán je platný a závazný. V rozporu s územním plánem byla povolena stavba na pozemku p.č. 126/8 ačkoli je v územním plánu zakresleno propojení zeleně a v místě je zatrubněný vodní tok. Ve Zprávě toto chybí jako negativum uplatňování územního plánu. V územním plánu z roku 2013 jsou v příloze č.1 textové části uvedeny Hodnoty a závady území, kde je pod ZU4 uvedeno „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a ZD4 uvedeno „Slepé komunikace bez možnosti otočení“ Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není

funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dle územního plánu stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m.

V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

nijak zdůvodněn. Požadují do Zprávy uvést jako negativum uplatňování územního plánu to, že nebyl Obcí Svojetice a Od-bory MěÚ Říčany dodržován a byly povolovány stavby v rozporu s územním plánem. Požadují uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to dle zpracovatele Zprávy nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč zpracovatel Zprávy navrhuje její zakreslení v jiném místě a jako slepou komunikaci.

Ve Zprávě je požadováno prověřit u jednotlivých zastavitelných ploch stanovení min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800 -1200 m2 dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru. Není zdůvodněno, proč by se měla prověřovat velikost v rozmezí 800-1200 m2. Vzhledem k problémům se zasakováním dešťové vody v celé obci a enormnímu nárůstu počtu obyvatel obce, požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 1500 m2 pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 v dosud nezastavěných částech obce.

Ve Zprávě se uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace. Ve Zprávě je uvedeno, že 11Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:" a jedním z bodů je bod 11Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy." a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadujeme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínky, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, a protože již nyní je v obci více obyvatel, než se počítalo (z důvodu výstavby dvojdomů a trojdomů), tak by nestačila kapacita ČOV.

Požadují, aby Zpráva byla přepracována a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3 Požadují, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů zejména: počtu obyvatel a intenzitě dopravy. Požadují, aby byly respektovány hydrogeologické podmínky v obci, životní prostředí a skutečnost, že se obec Svojetice i její okolí potýká s enormním nárůstem obyvatel, dopravy a další nárůst je již neúnosný.

28 / Pavel Novák / 13.2.2023

Dovoluji se na Vás obrátit v souvislosti s Územním plánem obce. Územní plán počítá se vznikem nových zastavitelných ploch pro vybudování nových komunikací. Toto se týká i mého pozemku 402/2 (jedná se o p.p.č. 204/2, opraveno pořizovatelem). Zábor pozemku zahrnuje velkou část mého vlastnictví. Navržené řešení bezdůvodně omezuje mě, jako vlastníka pozemku. Komunikace nikdy nebudou k mému

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně, bez uvedeného rozmezí.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude provedeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

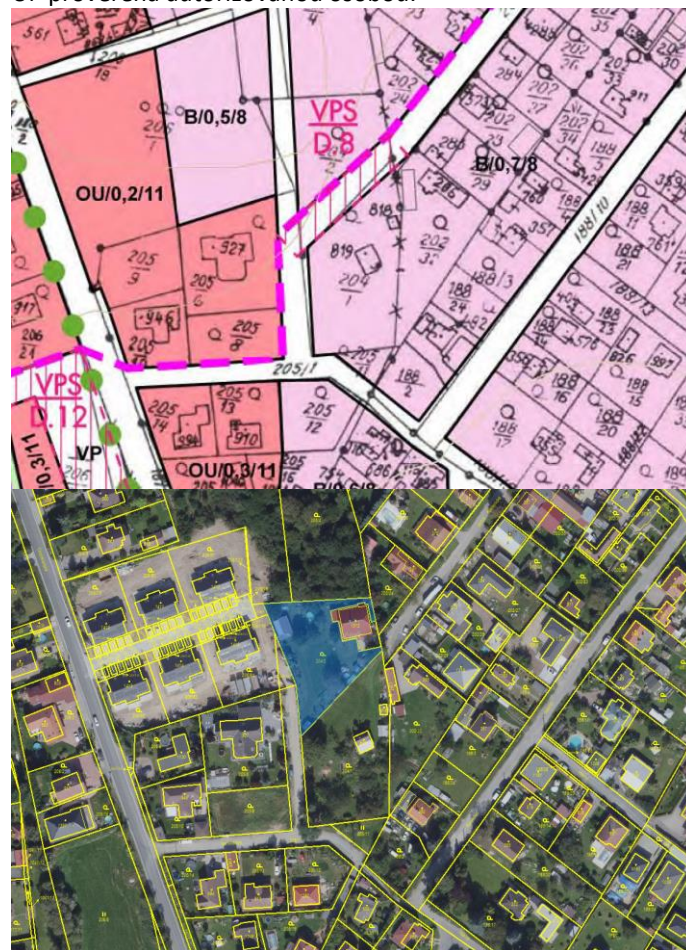
Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území. Všechny změny budou posouzeny autorizovanou osobou (zpracovatelem změny územního plánu) a řádně projednány postupem, který ukládá stavební zákon.

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována.

použití, protože nejen já, ale i ostatní vlastníci okolních pozemků mají příjezd ke svým nemovitostem jednoznačně zajištěn. Pakliže by tyto komunikace měly sloužit ve prospěch dalšího nového vlastníka sousedního pozemku, je nasnadě, aby pro tyto účely byl proveden zábor části pozemků jeho, bez toho, aniž by byla bezdůvodně omezována vlastnická práva ostatních vlastníků. Zanedbatelným faktem ale není ani to, že územní plán s plány vybudování komunikací dostatečně nechrání obyvatele obce, jejichž zájmy by měly být prioritou. Není od věci připomenout, že proti záměru vybudování komunikací se postavili i obyvatelé obce Svojetice, což je jednoznačně patrné z výsledků provedeného místního referenda, kdy z 230 oprávněných osob, 198 platných hlasovacích lístků hlasovala pro odpověď „NE“. Z uvedeného je tedy evidentní, že místní obyvatelé komunikaci odmítají, neshledávají její potřebnost ani její přínos. Vybudování komunikací není rozhodně nezbytné. Nesouhlas s propojením ulic Kamenická a Na Moklině již vlastníci nemovitostí jasně vyjádřili v petici, která byla předána na Obecní úřad ve Svojeticích. Dokládám kopii. Vlastníci nemovitostí z okolí projevili přání k zachování stávající klidové zóny, poskytující jim klid a bezpečnost, žádají zachování jejich dosavadního komfortu, se kterým při pořizování pozemků v této lokalitě jednoznačně počítali. Je tedy naprosto jasné, že předem plánovaný zásah nijak kvalitu života či komfort obyvatel celé oblasti nezvýší, ba naopak. Také prodloužení ulice Na Moklině postrádá logiku, pozemky, přes které měly původně komunikace vést byly rozprodány a zastavěny. Pokud bude nutné vést komunikaci na další pozemek, je to možné z ulice Krátká a je to i logické, pokud tam vzniknou nějaké nové bytové jednotky. Odůvodnění, že se tak děje z důvodu omezení slepých ulic je bezpředmětné, vzhledem k tomu, že ve vsi naopak nové slepé ulice vznikají, například hned v mém sousedství u nové výstavby. Pokud bylo nutno vést komunikaci tímto směrem, pak se nabízelo snadné řešení v prodloužení právě této komunikace přímo z hlavní silnice, Choceradská. Proto považuji vedení komunikace přes můj pozemek za nesmyslné a postrádající logiku. Omezení vlastnických práv je ústavně legitimní, pokud je opřeno o zákonné cíle a důvody, když takovéto zásahy musí být činěny nediskriminačním způsobem s vyloučením libovůle. Jak vyplývá ze samotné judikatury soudů: „je nutné mít při tvorbě územního plánu vždy na zřeteli, že územní plán je významný regulační nástroj a pokud má územním plánem dojít k omezení vlastnického práva, musí takový zásah mít výjimečnou povahu a musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem. Zásah do vlastnického práva se může dít pouze v mimořádných případech, neboť jde o výjimku z naprosté nedotknutelnosti soukromého vlastnictví“. V daném případě však rozhodně veřejný zájem nepřesahuje nad zájem vlastníka. Nehledě na to, že v místě plánovaného záboru je vrtaná studna, na kterou bylo vydáno rozhodnutí č.j. 5465/47243/2007/Mo-330 které nabylo právní moci 15.11.2007. Dále je zde i studna kopaná, kolaudační rozhodnutí povolující používání má č.j. 1478a/24848/2007/Mas. Dodávám kopii. Je tedy nutno vzít úvahu ochranné pásmo vodního zdroje, kdy nejmenší vzdálenost studny od zdrojů možného znečištění pro málo propustné prostředí je 12 m od veřejné pozemní komunikace,

Průjezdnost ulice Kamenická bude v rámci zpracování změny ÚP prověřena autorizovanou osobou.



což je tedy naprosté minimum. Také znečištění ovzduší, zvýšení hluku, omezení bezpečnosti obyvatel atd. Trvám na tom, aby na základě předložených dokladů a skutečností byla plánovaná komunikace z mého pozemku vyškrtuta a můj pozemek nebyl zatížen VPS. Na Obecní úřad Svojetice byla námitka podána 2.11.2022.

Také bych rád věděl, zda je pravdivá informace, že Obecní úřad Svojetice zahájil řízení Změna Územního plánu č. 3. Na úřední desce webových stránek je pouze Veřejná vyhláška - zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Svojetic, uveřejněná 24.1.2023, ale o Změně Územního plánu č.3 ani zmínka. Tuto informaci jsem se dozvěděl o sousedky a byla mi potvrzena osobou zainteresovanou v této záležitosti. Prosím o sdělení, jak je v tomto případě možné neupozornit vlastníky pozemků kterých se změna dotýká.

29 / Dana a Pavel Mejstříkovi / 20.2.2023

Zpráva je napsána chaoticky, v mnoha bodech si věty odporují. Neodpovídají uvedené počty obyvatel a uvedený graf je naprosto zmatečný. Zpráva nevychází ze skutečného stavu obce a aktuálních dat. Byl registrován významný krajinný prvek (dále jen VKP), počet obyvatel vzrostl více než bylo počítáno v územním plánu. Kapacita silnic v obci i v okolí nebyla projektována na takové množství automobilů a již nyní kapacitně nestačí a vznikají nebezpečné situace. Ve Zprávě jsou zjevné nejasnosti např. není specifikováno v textu o jaké se jedná oblasti označené kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98, přílohou není žádná grafická příloha, kde by oblasti byly vyznačeny.

Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částí obce, tak jak je plánováno v územním plánu se enormně zvýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Enormně se zvýší počet obyvatel. V obci jsou velké problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší a okolní nemovitosti budou v ještě větší míře ohrožovány záplavami. Toto jsou důvody proč redukovat plochy pro zástavbu, a ne je ponechávat, jak je uvedeno ve Zprávě. Ze SWOT analýzy ve Zprávě, z aktualizovaných zásad územního rozvoje Středočeského kraje, z aktualizované politiky územního rozvoje ČR vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez zrušení některých zastavitelných ploch. Zpráva naopak uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Je to tedy nesoulad požadavků na změnu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje. Požadujeme ve Změně č.3 redukovat plochy pro zástavbu.

V územním plánu a ve Zprávě je na prvním místě pouze rozvoj bydlení. Jsou evidentně preferovány zájmy developerů na úkor stávajících občanů obce, kvality bydlení a životního prostředí. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy

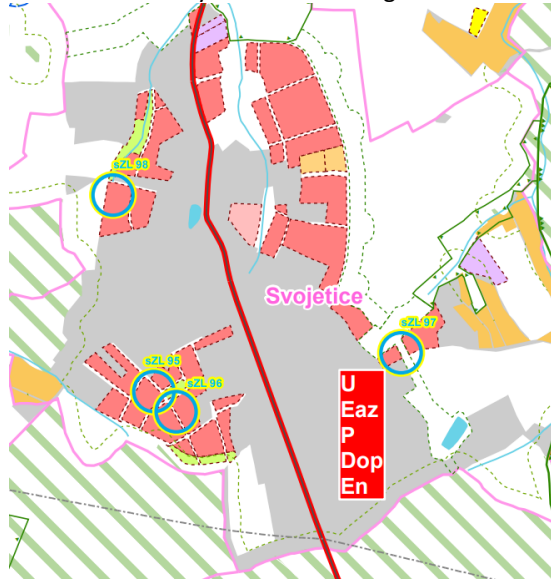
Zahájeno bylo pouze projednání návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Svojetic, nikoli změna ÚP. Změna ÚP bude navazovat na tuto Zprávu a bude zpracována na základě pokynů, které jsou součástí této zprávy. Návrh změny ÚP bude zveřejněn a projednán s dotčenými orgány a veřejností postupem, který ukládá stavební zákon.

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP

lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Obec má velké problémy s enormním nárůstem obyvatel i dopravy. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí a vše podřizují pouze zástavbě v zastavitelných plochách.

Nesouhlasíme s návrhem na zrušení významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území je právem registrováno jako významný krajinný prvek. Toto území příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce a vnímáme ho jako výjimečnou lokalitu naší obce Svojetice. Tato oblast utváří typický vzhled obce, kdy je obec obklopena loukami, poli. VKP přispívá k udržení stability krajiny. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech v roce 2018 na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě doložených průzkumů nikoli na základě nějakého politického rozhodnutí několika zastupitelů. Zpráva tedy na základě pouhého podání žádosti navrhuje ponechat pozemky, kde je umístěno VKP v zastavitelné ploše. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“.

Požadujeme, aby na těchto pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice označené jako VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ zůstal zachován VKP, byl zakreslen do změny územního plánu a tyto pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadujeme, aby byl významný krajinný prvek nejen zanesen do územního plánu, ale aby bylo ve změně územního plánu zohledněno i to, že VKP není nijak fyzicky ohraničeno a chránění živočichové a rostliny se mohou vyskytovat i v jeho okolí, což potvrzuje biologický průzkum, který byl zveřejněn na webu obce a je z roku 2022. Proto požadujeme tuto skutečnost respektovat ve změně územního plánu a nerušit VKP, ale naopak ochranu živočichů a rostlin rozšířit i na další plochy. Obec by měla požádat o rozšíření VKP na okolní pozemky! Požadujeme vyjmutí dosud nezastavěné lokality V Jamách viz obrázek (jde o pozemky p.č.161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8,172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63/ 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3) ze zastavitelných ploch. Tato vyznačená lokalita je naprosto nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, přirozený mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry - meliorace a také prameniště. Z vlastní zkušenosti víme, jaké je zde podloží, jak se voda nevsakuje a jak je blízko k povrchu hladina spodní vody. Tato lokalita již nyní způsobuje zaplavení okolních pozemků při deštích a ohrožuje okolní nemovitosti. V případě zástavby budou okolní pozemky a stavby ještě více ohrožovány dešťovou vodou. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Tato lokalita je přitom vhodná pro zadržování vody a zabránění

nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

záplav, které při velkých deštích bývají níže v obci. V této lokalitě není možné zasakování dešťové vody dle Zákona. Lokalita V Jamách počítá s napojením na komunikace, které nejsou dimenzované na větší provoz, Vše zmíněné je důvodem pro zrušení zastavitelných ploch v této lokalitě.

Namísto záboru půdy v dosud nezastavěných částech obce by měly orgány státní správy trvat na tom, aby se využily již zastavěné plochy. Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, jak je zpracovatelem Zprávy uvedeno SWOT analýza, Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a reagovat na případnou bytovou potřebu. Mnohé chaty se využívají k bydlení již nyní. Mezi chatami je tako hodně rodinných domů s čísly popisnými. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadujeme převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo velké náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace). Není logické a není zpracovatelem Zprávy nijak zdůvodněno, proč je potřeba převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a zároveň nepřevést do této plochy pozemky, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu.

Nesouhlasíme s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark a ani to zpracovatel Zprávy nijak neodůvodnil. Tento bod není v souladu se SWOT analýzou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Je to jeden z bodů, kde je Zpráva zmatečná a text si odporuje! Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochu lesů. Měl by zůstat zachován vesnický charakter obce a neměly by se rušit lesy a uměle vytvářet lesoparky nebo parky. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadujeme, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy a nebyla plocha lesů zmenšována. Dále požadujeme, aby nebyla ve vzdálenosti 50 m od lesa umožněna nová zástavba. Toto je v rozporu s požadavky na prostupnost území a ochranu krajiny.

V posledních letech byly Obcí Svojetice i Stavebním odborem MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. V územním plánu z roku 2013 je uvedeno: „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. SWOT analýza byla převzata z externího dokumentu, rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí a výstupem územně analytických podkladů obcí ve správním území ORP Říčany. Tento dokument byl vypracován a dokončen externí společností a nelze jej modifikovat prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice, jako jedné z mnoha obcí, které řeší tento dokument zpracovaný pro celé správní území ORP Říčany.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním

kvalitě veřejných prostranství obce" a závada „Slepé komunikace bez možnosti otočení" Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu z roku 2013 a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto nedodržení územního plánu není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak odůvodněn. Požadujeme do Zprávy uvést jako negativum uplatňování územního plánu to, že nebyl Obcí Svojetice a Odbory MěÚ Říčany dodržován a byly povolovány stavby v rozporu s územním plánem. Požadujeme uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to dle zpracovatele Zprávy nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč zpracovatel Zprávy navrhuje její zakreslení v jiném místě a jako slepou komunikaci.

Vzhledem k problémům se zasakováním dešťové vody v celé obci, enormnímu nárůstu počtu obyvatel obce a nárůstu počtu dvojdomů a trojdomů v obci, jak také zmiňuje Zpráva, požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 2000 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 v dosud nezastavěných částech obce a upravit i výšku staveb max. na 7,5 metru k hřebeni.

Ve Zprávě zpracovatel uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace: „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území“ a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy.“ a přesto je navrženo převezení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadujeme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, a protože již nyní je v obci více obyvatel, než se původně počítalo (z důvodu výstavby dvojdomů a trojdomů), což by obci způsobilo další problémy.

Požadujeme, aby Zpráva byla přepracována, odpovídala skutečným a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3.

Požadujeme, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů.

využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dále územní plán stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m. V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně a omezí počet bytových jednotek v rodinném domě.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude provedeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhnout konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetic byla upravena na základě výsledků projednání a následně předložena zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení, a to postupem, který ukládá stavební zákon.

Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou

<p>Požadujeme, aby změna územního plánu chránila ve větší míře životní prostředí a aby byl do územního plánu zakreslen významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ (dále jen „VKP“) na pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice.</p> <p>Požadujeme, aby Obec Svojetice a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky a toto zahrnul do změny územního plánu.</p> <p>Požadujeme, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákon ČR a Listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí). Požadujeme, aby byla ve změně územního plánu více zohledněna skutečnost, že se obec Svojetice i její okolí potýká s enormním nárůstem obyvatel, dopravy a další nárůst je již neúnosný.</p> <p>Požadujeme vyjmutí části lokality V Jamách (nezastavěné části) ze zastavitelných ploch (aby nebyly určeny k zastavbě),jde např. o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8,172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63/ 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3.</p> <p>Požadujeme, aby Zpráva požadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014.</p> <p>Požadujeme, aby Obec Svojetice a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky. Požadujeme, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákon ČR a Listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí).</p>	<p>ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.</p> <p>Pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu.</p> <p>Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.</p> <p>Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny.</p> <p>V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p> <p>Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.</p>
<p>30/ Hana a Bedřich Štrumpfovi/ 20.2.2023 Jako vlastníci nemovitosti čp.87 rodinného domu v ulici Kamenická ve Svojeticích, jsme dotčeni připravovanou změnou územního plánu. Dáváme ve stanovené lhůtě následující připomínky. Nesouhlasíme s propojením ulic Kamenická a Na Moklině. Proti tomuto záměru vybudování komunikace jsme se již postavili v místním referendu. Propojení těchto ulic nemá logiku. V případě, že je nutné prodloužení ulice Na Moklině nabízí se propojení z ulice Krátká, která vede přímo na hlavní silnici. Dle našeho názoru je zásah do života vlastníků v této části obce zbytečný a nesmyslný.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována. Průjezdnost ulice Kamenická bude v rámci zpracování změny ÚP prověřena autorizovanou osobou.</p>
<p>31/ Jiří a Ivana Hromadovi/ 20.2.2023 Jako vlastníci nemovitosti čp. 133 rodinného domu v ulici Kamenická ve Svojeticích, jsme dotčeni připravovanou změnou územního plánu. Dáváme ve stanovené lhůtě následující připomínky. Nesouhlasíme s propojením ulic Kamenická a Na Moklině. Proti tomuto záměru vybudování komunikace jsme se již postavili v místním referendu. Propojení těchto ulic nemá logiku. V případě, že je nutné prodloužení ulice Na Moklině nabízí se propojení z ulice Krátká, která vede přímo na hlavní silnici. Dle našeho názoru je zásah do života vlastníků v této části obce zbytečný a nesmyslný.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována. Průjezdnost ulice Kamenická bude v rámci zpracování změny ÚP prověřena autorizovanou osobou.</p>

32/ Jiří Hromada/ 20.2.2023

Jako vlastník nemovitosti čp. 418 a dcera, která zde s rodinou v domě bydlí v ulici Kamenická ve Svojeticích, jsme dotčeni připravovanou změnou územního plánu. Dáváme ve stanovené lhůtě následující připomínky. Nesouhlasíme s propojením ulic Kamenická a Na Moklině. Proti tomuto záměru vybudování komunikace jsme se již postavili v místním referendu. Propojení těchto ulic nemá logiku. V případě, že je nutné prodloužení ulice Na Moklině nabízí se propojení z ulice Krátká, která vede přímo na hlavní silnici. Dle našeho názoru je zásah do života vlastníků v této části obce zbytečný a nesmyslný.

33/ Jiří Trejtnar/ 20.2.2023

Zpráva nevyhází ze skutečného stavu obce a aktuálních dat. Byl registrován významný krajinný prvek (dále jen VKP), počet obyvatel vzrostl více než bylo počítáno v územním plánu. Kapacita silnic v obci i v okolí nebyla projektována na takovéto množství automobilů a již nyní kapacitně nestačí a vznikají nebezpečné situace. Ve Zprávě jsou zjevné nejasnosti např. není specifikováno v textu o jaké se jedná oblasti označené kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98, přílohou není žádná grafická příloha, kde by oblasti byly vyznačeny. Zpráva je napsána chaoticky, v mnoha bodech si věty odporují. Neodpovídají uvedené počty obyvatel a uvedený graf je naprosto zmatečný.

V územním plánu a ve Zprávě je na prvním místě pouze rozvoj bydlení! Zcela evidentně jsou preferovány zájmy developerů na úkor stávajících občanů obce, kvality bydlení a životního prostředí. Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částech obce, tak jak je plánováno v územním plánu se enormně zvýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Enormně se zvýší počet obyvatel. V obci jsou velké problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší a okolní nemovitosti budou v ještě větší míře ohrožovány záplavami. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Obec má už nyní velké problémy s enormním nárůstem obyvatel i dopravy. Toto jsou důvody proč redukovat plochy pro zástavbu, a ne je ponechávat, jak je uvedeno ve Zprávě. Ze SWOT analýzy ve Zprávě, z aktualizovaných zásad územního rozvoje Středočeského kraje, z aktualizované politiky územního rozvoje ČR vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez zrušení některých zastavitelných ploch. Zpráva naopak uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vrátet zpět do nezastavitelného území. Je to tedy nesoulad požadavků na změnu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí a vše podřizují pouze zástavbě v zastavitelných plochách. Požadují ve Změně č.3 redukovat plochy pro zástavbu.

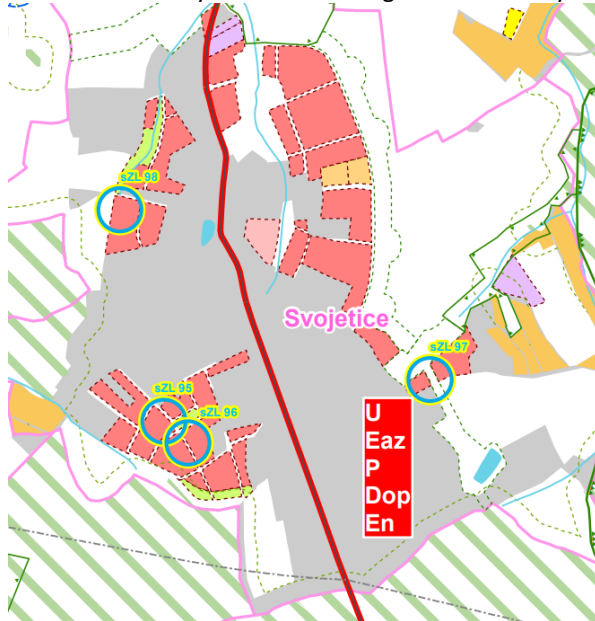
PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována. Průjezdnost ulice Kamenická bude v rámci zpracování změny ÚP prověřena autorizovanou osobou.

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařízení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby

Nesouhlasím s návrhem na zrušení významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech v roce 2018 na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě doložených průzkumů nikoli na základě nějakého politického rozhodnutí několika zastupitelů. Tato oblast je částí naší obce a přispívá k různorodosti prostředí. VKP přispívá k udržení stability krajiny. Je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Pokud bude VKP zrušeno, tak dojde k zástavbě pozemků a zničení tak krásné plochy. Pozemky, VKP, přilehlé pozemky a přilehlý les jsou územím, kde se nachází prameny Mnichovky, Celé území zajišťuje ideální hladinu podzemních vod pro rozvoj flory a fauny, ale i pro zásobování studní. Zejména v jarních a podzimních měsících se lokalita vyznačuje vysokou hladinou podzemní vody. Je zde přirozený mokřad s typickou vegetací. Pro mnoho živočichů je tato lokalita vhodným stanovištěm i z hlediska potravy např. pro srnčí, bažanty, zajíce, žáby, ptáky, plazi. Tato rozmanitost této lokality musí zůstat zachována včetně zajištění ochrany prostředí i pro příští generace. Pokud se VKP zruší, dojde k plánované masivní zástavbě a toto bude nevratné! Zpracovatel Zprávy na základě pouhého podání žádosti navrhuje ponechat pozemky, kde je umístěno VKP v zastavitelné ploše. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace“ a hrozba další narušení přírodních struktur území. Požaduji, aby na těchto pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice označené jako „VKP“ Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ zůstal zachován VKP a byl zakreslen do změny územního plánu. Tyto obecní pozemky musí být vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požaduji, aby byl významný krajinný prvek nejen zanesen do územního plánu, ale aby bylo ve změně územního plánu zohledněno i to, že se chránění živočichové a rostliny mohou vyskytovat i v jeho okolí, což zřejmě potvrzuje biologický průzkum, který je z roku 2022. Požaduji tuto skutečnost respektovat ve změně územního plánu a nerušit VKP, ale naopak ochranu živočichů a rostlin rozšířit i na další plochy. Obec by měla požádat o rozšíření VKP na okolní pozemky! Požaduji vyjmutí dosud nezastavěné lokality V Jamách viz obrázek Ode o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63/161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3) ze zastavitelných ploch. Tato vyznačená lokalita je nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, přirozený mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry - meliorace a také prameniště. Z vlastní zkušenosti víme, jaké je zde podloží, jak se voda nevsakuje a jak je blízko k povrchu hladina spodní vody. Tato lokalita již nyní způsobuje zaplavení okolních pozemků (i mých pozemků) při deštích a ohrožuje okolní nemovitosti včetně mého domu. V případě zástavby budou okolní pozemky a stavby ještě více ohrožovány dešťovou vodou. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zpracovatel uvádí požadavek

budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Tato lokalita je přitom vhodná pro zadržování vody a zabránění záplav, které při velkých deštích bývají níže v obci. V této lokalitě není možné zasakování dešťové vody dle Zákona! Přesto to odbory MěÚ Říčany nijak neřeší. Lokalita V Jamách počítá s napojením na komunikace, které nejsou dimenzované na větší provoz. Tyto pozemní komunikace byly vystavěny jako přístupové komunikace ke stávajícím rodinným domům a nemají dostatečnou kapacitu pro to, aby sloužily i jako přístupová komunikace pro veškeré ostatní stavby na výše uvedených pozemcích. Tyto pozemní komunikace jsou úzké, po jejich kraji nejsou vybudovány chodníky pro pěší, jsou zde špatné rozhledové podmínky v zatáčkách, nákladní auta (které se zde jistě budou při výstavbě staveb na Pozemcích hojně vyskytovat) se zde mají problémy vytočit. Vzhledem k výše uvedenému je tak zřejmé, že zrušením registrace významného krajinného prvku, ponecháním zastavitelných ploch v lokalitě V Jamách, případným územním rozhodnutím nebo prováděním staveb či jejich následným užíváním na kterémkoliv z uvedených pozemků bude přímo dotčeno mé vlastnické právo a mé právo na příznivé životní prostředí, když v důsledku nadměrného užívání komunikací dojde zcela jistě ke vnikání imisí (zejména odpadu, prachu, hluku a otřesů) na mé pozemky, a to v míře nepřiměřené místním poměrům, a dále k výraznému zhoršení bezpečnosti osob pohybujících se na komunikacích za účelem přístupu k rodinným domům, čímž dojde k podstatnému omezení obvyklého užívání mých pozemků. Vše zmíněné je důvodem pro zrušení zastavitelných ploch v této lokalitě.

Namísto záboru půdy v dosud nezastavěných částech obce by měly orgány státní správy trvat na tom, aby se využily již zastavěné plochy. Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, jak je zpracovatelem Zprávy uvedeno SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a reagovat na případnou bytovou potřebu. Mnohé chaty se využívají k bydlení již nyní. Mezi chatami je tako hodně rodinných domů s čísly popisnými. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požaduji převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo velké náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace). Zpracovatelem není ve Zprávě nijak zdůvodněno, proč je potřeba převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a zároveň nepřevést do této plochy

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. SWOT analýza byla převzata z externího dokumentu, rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí a výstupem územně analytických podkladů obcí ve správním území ORP Říčany. Tento dokument byl vypracován a dokončen externí společností a nelze jej modifikovat prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice, jako jedné z mnoha obcí, které řeší tento dokument zpracovaný pro celé správní území ORP Říčany.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převezení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

pozemky, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu.

Nesouhlasíme s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark a ani to zpracovatel Zprávy nijak neodůvodnil. Tento bod není v souladu se SWOT analýzou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Je to jeden z bodů, kde je Zpráva zmatečná a text si odporuje! Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochu lesů. Měl by zůstat zachován vesnický charakter obce a neměly by se rušit lesy a uměle vytvářet lesoparky nebo parky. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadujeme, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy a nebyla plocha lesů zmenšována. Dále požadujeme, aby nebyla ve vzdálenosti 50 m od lesa umožněna nová zástavba. Toto je v rozporu s požadavky na prostupnost území a ochranu krajiny.

V posledních letech byly Obcí Svojetice i Stavebním odborem MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. V územním plánu z roku 2013 je uvedeno: „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a závada „Slepé komunikace bez možnosti otočení“. Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu z roku 2013 a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto nedodržení územního plánu není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak odůvodněn. Požadujeme do Zprávy uvést jako negativum uplatňování územního plánu to, že nebyl Obcí Svojetice a Odbery Městského úřadu Říčany dodržován a byly povolovány stavby v rozporu s územním plánem. Požadujeme uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to dle zpracovatele Zprávy nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč zpracovatel Zprávy navrhuje její zakreslení v jiném místě a jako slepou komunikaci.

Vzhledem k problémům se zasakováním dešťové vody v celé obci, enormnímu nárůstu počtu obyvatel obce a nárůstu počtu dvojdomů a trojdomů v obci, jak také zmiňuje Zpráva, požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 1600 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 v dosud nezastavěných částech obce a upravit i výšku staveb max. na 8 metrů k hřebeni. Tím se zabrání výstavbě trojdomů a redukuje počet nových staveb a obyvatel.

Ve Zprávě zpracovatel uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace: „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:“ a jedním z bodů je

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dle územního plánu stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m. V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně a omezí počet bytových jednotek v rodinném domě.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude provedeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy.

bod "Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy." a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadují, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, a protože již nyní je v obci více obyvatel, než se původně počítalo (z důvodu výstavby dvojdomů a trojdomu), tak by to obci způsobilo další problémy.

Dále požadují:

Přepracování Zprávy tak, aby odpovídala skutečným a byla znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3.

Aktualizaci Zprávy tak, aby vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů.

Upravit požadavek na změnu územního plánu tak, aby chránila ve větší míře životní prostředí a aby byl do územního plánu zakreslen významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“, dále jen „VKP“, na pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice.

Obec Svojetice a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, mají dostupné informace o aktuálním stavu obce (průzkumy, hydrogeologické posudky, informace od občanů). Proto požadují, aby chránili území, které je dosud nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky a toto bylo zahrnuto do změny územního plánu. Dále aby orgány státní správy respektovaly Zákony ČR a listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí).

Požadují, aby byla ve změně územního plánu více zohledněna skutečnost, že se obec Svojetice i její okolí potýká s enormním nárůstem obyvatel, doprava a další nárůst je již neúnosný.

Požadují, aby byly redukovány zastavitelné plochy. Požadují vyjmutí části lokality V Jamách (nezastavěné části) ze zastavitelných ploch (aby nebyly určeny k zástavbě), jde např. o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 17418, 174115, 174116, 174118, 174119, 17418, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63/ 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3.

Požadují, aby Zpráva požadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014. Upozorňují, že

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetic byla upravena na základě výsledků projednání a následně předložena zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení, a to postupem, který ukládá stavební zákon.

Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu.

Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Změna ÚP bude zpracována autorizovanou osobou, budou zohledněny všechny skutečnosti. V dalších fázích pořizování změny ÚP se bude možné vyjádřit ke konkrétním návrhům řešení.

Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny.

V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

jsem připraven své životní prostředí a investice chránit a jsem připraven svá práva uplatňovat i soudní cestou.

34 / Petra Trejtnarová / 21.2.2023

Zpráva nevychází ze skutečnosti a aktuálních dat. Graf ve Zprávě je zmatený a není jasné, zda jde vůbec o Svojetice. Uváděné počty obyvatel, počet automobilů projíždějící obcí i jiné údaje jsou evidentně zastaralé. Situace v obci je jiná, než se uvádí. Zpráva tedy byla zpracována na základě špatných údajů, navíc jsou v textu rozpory. Není jasné, co znamenají oblasti SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98. Ve SWOT analýze si nejen jednotlivé body, ale i v rámci bodů text odporuje. Zpráva se odkazuje na územně analytické podklady, tedy zřejmě i na Strategický plán obce. Ten ale není zcela aktuální a na zasedání obce bylo řešeno, že bude v letošním roce znovu projednán. Chybí v něm například informace o registrovaném významném krajinném prvku. Na základě této Zprávy nemůže být z výše uvedených důvodů zpracována změna územního plánu. Zpráva by měla být stažena a přepracována.

Požaduji redukci ploch pro zástavbu. Už v současné době se občané Svojetic potýkají s problémy, které vznikly v důsledku enormního nárůstu počtu obyvatel. Není dostatečně zajištěna školní docházka, mateřská školka je také na hranici kapacity, slibování lékařů v bytovém domě na návsi také nejsou. Komunikace v obci nejsou postavené pro takový nárůst dopravy. V územním plánu je zmíněno, že spádovými obcemi jsou Mukařov, Říčany, ale ani tyto obce nemají dostatečnou vybavenost pro tak velký nárůst obyvatel jaký v okolí Říčan je. Pokud se neredukují zastavitelné plochy a umožní se další zástavba v nezastavěných částech obce, budou se tyto problémy jen navyšovat. Zhorší se kvalita ovzduší (díky spalinám z komínů i zvýšené dopravě), hluk. V obci je také velký problém se zasakováním dešťových vod. Naše nemovitosti jsou pravidelně ohrožovány vodou z přilehlých pozemků a další výstavbou se tato situace jen zhorší. V předložené Zprávě jsou popsány úkoly z APÚR pro správní území obce Svojetice a AZÚR Středočeského kraje, které se mají promítnout do změny územního plánu. Návrh na změnu však tyto úkoly nezadáva jako požadavek na změnu územního plánu a body pro zpracování územního plánu v zařazené části jsou s tím v rozporu. Ze Zprávy je zřetelný tento nesoulad požadavků na změnu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje.

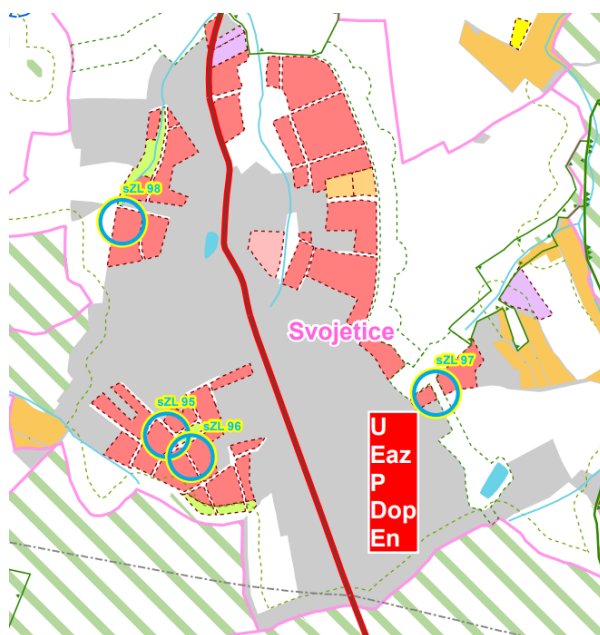
Zpracovatel ve Zprávě a v návrhu na změnu územního plánu preferuje pouze rozvoj bydlení a zájmy developerů. Na zájmy stávajících občanů se nebere ohled. Stěhovala jsem se na vesnici a nyní tu žiju v satelitu hlavního města, kde se řeší jen nová zástavba a nehledí se na ochranu životního prostředí.

Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Území vnímám jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek naší obce Svojetice, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce a zejména kvalitu mého životního prostředí. VKP, Pozemky spolu s přilehlým lesem jsou územím, kde se nachází prameny Mnichovky. Celé území zajišťuje optimální hladinu podzemních vod, které zásobují nejen okolní studny u rodinných

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymežovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu

domů, ale i Mnichovický potok. Zejména v jarních a podzimních měsících se lokalita vyznačuje vysokou hladinou podzemní vody. Na pozemcích VKP a v jeho okolí je mnoho rostlin a živočichů, z nichž jsou mnozí chráněni. K vidění tu jsou např. ještěrky, plazi, různé druhy žab, ptáků, lesní zvěř ... Pro tyto zvířata je tato lokalita zdrojem potravy i úkrytu. Rozmanitost této lokality musí zůstat zachována včetně zajištění ochrany prostředí. VKP přispívá k udržení stability krajiny, protože je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a také obyvatele obce. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech na základě průzkumů a je zvláštní, že po 4 letech se stejná obec, která požádala o registraci rozhodne registraci zrušit. Jde pouze o politické rozhodnutí několika zastupitelů a nemá to nic společného se skutečným stavem. Zpracovatel Zprávy vychází z pouhého požadavku na zrušení a nečeká na rozhodnutí. Přitom ve SWOT analýze je uvedena možnost dalších registrací nových VKP. Požadují, aby byl do změny územního plánu stejným způsobem zanesen požadavek na registraci dalších VKP, protože na webu obce byl vyvěšen průzkum z roku 2022, kde je zmíněno, že na dalších pozemcích v okolí VKP by mohli být další chránění živočichové a rostliny. A je to velice pravděpodobné, lokalita není nijak ohraničená. Ve Zprávě je uvedeno, že další riziko narušení přírodních struktur je hypotetické, ale není zdůvodněno proč, když mokřad je VKP ze zákona a existuje několik biologických průzkumů. Na zasedání obce 23.11.2022, také zastupitelstvo obce Svojetice zadalo předsedovi komise veřejného pořádku, dopravy, životního prostředí a odpadového hospodářství za úkol vypracovat podrobnou analýzu prostředí lokality V Jamách, v průběhu nejméně jednoho roku sbírat údaje pro vyhodnocení této lokality, doložit podklady pro vyhodnocení prospěchu využití této lokality, prospěchu pro občany obce, spolupracovat s odbornými firmami a vypracovat finanční analýzu nákladů pro průzkum a případný záměr vybudování tůň. Na základě závěrů této analýzy rozhodnout o dalším postupu. Obec tedy v 10/2022 požádala o zrušení VKP, ale zároveň zastupitelstvo v 11/2022 zadalo Komisi pro životní prostředí úkol vypracovat podrobnou analýzu této lokality na základě které bude rozhodnuto o dalším postupu. Bod 15 v zařazené části tedy není v souladu se skutečností. Vzhledem k tomuto stavu požadují, aby ve Zprávě bylo uvedeno, že na pozemcích je registrovaný VKP a pozemky mají být vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadují vyjmutí dosud nezastavěné lokality V Jamách (např. pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63/ 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3) ze zastavitelných ploch. Jak je uvedeno i ve Zprávě a dle skutečného stavu, je v těchto místech registrovaný významný krajinný prvek, přirozený mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry (meliorace) a také prameniště. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Tato lokalita již nyní způsobuje zaplavení okolních pozemků při deštích

existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhnout konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

a ohrožuje okolní nemovitosti včetně naší. V případě zástavby budou okolní pozemky a stavby ještě více ohrožovány dešťovou vodou. V této lokalitě není možné zasakování dešťové vody dle Zákona. Lokalita je podle grafické částí územního plánu napojena na sousední úzké komunikace, které nebyly projektovány na tak velkou zátěž. Vše zmíněné je důvodem pro zrušení zastavitelných ploch v této lokalitě.

Namísto záboru půdy v dosud nezastavěných a nevhodných částech obce (jako je například lokalita V Jamách) by měl Odbor územního plánování trvat na tom, aby se využily, již zastavěné plochy. Transformace chatových uskupení na bydlení není podle mne hrozba, jak uvádí SWOT analýza. Je to způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou. Chaty jsou využívány k bydlení a obec tomu nemůže nijak zabránit. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zkolaudováno nebo někde zapsáno. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by tak zohlednila bytovou potřebu a byla by v zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadují převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Není logické a není důvod převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Ve Zprávě není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

Nesouhlasím s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadují, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy a nebyla plocha lesů zmenšována. Dále požadují, aby nebyla ve vzdálenosti 50 m od lesa umožněna nová zástavba. To je v rozporu v rozporu s požadavky na prostupnost území, ochranu krajiny a lesa.

Ve Zprávě je navrženo zakreslit komunikaci na p.č. 206/97 do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Komunikace byla evidentně postavena se souhlasem Obce i Stavebního odboru v Říčanech i přesto, že v platném (tedy podle Obce i MěÚ Říčany) územním plánu je zakreslena jinde a má se napojovat na budoucí komunikaci na p.č. 205/5. Územní plán tedy nebyl dodržován Obcí Svojetice ani odbory MěÚ Říčany. Zpracovatel Zprávy to ve Zprávě jako chybu vůbec neuvádí a chce tuto stavbu „legalizovat“ i v územním plánu. Tento návrh není nijak zdůvodněn. Požadují do Zprávy uvést jako negativum uplatňování územního plánu to, že nebyl Obcí Svojetice a Odbory MěÚ Říčany dodržován a byly povolovány stavby v rozporu s územním plánem. Požadují uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to dle

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. SWOT analýza byla převzata z externího dokumentu, rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí a výstupem územně analytických podkladů obcí ve správním území ORP Říčany. Tento dokument byl vypracován a dokončen externí společností a nelze jej modifikovat prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice, jako jedné z mnoha obcí, které řeší tento dokument zpracovaný pro celé správní území ORP Říčany.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dle územního plánu stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m.

V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně a omezí počet bytových jednotek v rodinném domě.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude

<p>zpracovatele Zprávy nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč zpracovatel Zprávy navrhuje její zakreslení v jiném místě a jako slepou komunikaci.</p> <p>Vzhledem k problémům se zasakováním dešťové vody v celé obci a enormnímu nárůstu počtu obyvatel obce, požadují zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 1500 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 v dosud nezastavěných částech obce a snížit možnou výšku staveb, tak aby nebylo umožněno stavět domy s více bytovými jednotkami.</p> <p>Požadují, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.), což je lokalita V Jamách. Ve Zprávě se uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace. Ve Zprávě je uvedeno, že „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:" a jedním z bodů negativních dopadů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy." a přesto je ve žluté části navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), není možné urychlovat výstavbu tímto způsobem.</p> <p>Dále požadují:</p> <ul style="list-style-type: none"> -aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů, - -aby Zpráva byla přepracována a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho má být pořízena změna č.3 a občané se mohli vyjádřit k jasně definované Zprávě, -aby obec a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud nezastavěné a podle toho také znělo zadání změny územního plánu, -aby Zpráva požadovala takovou změnu územního plánu, která zachová zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky a registrované VKP, -aby Zpráva požadovala takovou změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014. 	<p>prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.</p> <p>Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetic byla upravena na základě výsledků projednání a následně předložena zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení, a to postupem, který ukládá stavební zákon.</p> <p>Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.</p> <p>Změna ÚP bude zpracována autorizovanou osobou, budou zohledněny všechny skutečnosti. V dalších fázích pořizování změny ÚP se bude možné vyjádřit ke konkrétním návrhům řešení.</p> <p>V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p>
<p>35 / Barbora Trejtnarová / 20.2.2023</p> <p>Ve zprávě je uvedeno, že „Obec Svojetice žádá o zrušení VKP na p.p.č. 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice s názvem „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách“ a všechny uvedené pozemky, které jsou ve vlastnictví obce, chce ponechat vymezené dotčených pozemků v souladu s dnes platným ÚP jako plochy pro bydlení“ Samotná věta nedává smysl. Navíc tento bod odporuje faktům, které jsou uvedeny ve Zprávě na předchozích stranách a vycházejí ze Zásad územního rozvoje, Politiky územního rozvoje a SWOT analýzy.</p> <p>Nesouhlasím s návrhem na zrušení významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Celé území zajišťuje</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE.</p> <p>Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.</p> <p>Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků.</p>

<p>optimální hladinu podzemních vod, které zásobují nejen okolní studny u rodinných domů, ale i Mnichovický potok. Zejména v jarních a podzimních měsících se lokalita vyznačuje vysokou hladinou podzemní vody. Na pozemcích VKP a v jeho okolí je mnoho rostlin a živočichů, z nichž jsou mnozí chráněni. K vidění tu jsou např. ještěrky, plazi, různé druhy žab, ptáků, lesní zvěř... Pro tyto zvířata je tato lokalita zdrojem potravy i úkrytu. Rozmanitost této lokality musí zůstat zachována včetně zajištění ochrany prostředí VKP přispívá k udržení stability krajiny, protože je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a také obyvatele obce. Toto území je právem registrováno jako významný krajinný prvek. Příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce a vnímáme ho jako výjimečnou lokalitu naší obce Svojetice. VKP bylo registrováno v roce 2018 na základě požadavku Obce Svojetice a je podivuhodné, že po 4 letech stejná Obec požaduje jeho zrušení. Zpráva na základě podání žádosti na zrušení VKP navrhuje ponechat pozemky, kde je umístěno VKP, v zastavitelné ploše. Přitom vůbec zpracovatel této Zprávy nevyčkal na to, zda VKP bude zrušeno nebo nebude. Ve SWOT analýze je popsáno, jakou je příležitostí registrovat nové VKP a na jiné straně je vedeno zrušení. To si protiřečí. Požaduji, aby na těchto pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice označené jako VKP Louky k Tehovským hranicím a V Jamách" zůstal zachován VKP a toto území nebylo v územním plánu jako zastavitelné. Požaduji vyjmutí lokality V Jamách ze zastavitelných ploch, tuto plochu specifikuji na níže uvedeném obrázku. V Jamách je nejen významný krajinný prvek, kde je mokřad a chránění živočichové jako jsou žáby, slepýši apod., ale je to místo, kde se velice špatně vsakuje dešťová voda a při deštích tu tečou potoky nejen v místech vodních toků, ale všude. Náš dům a zahrada jsou zaplavovány vodou a při další výstavbě by se tato situace jen zhoršila. Tato oblast by se měla využít pro zadržení vody a pro rozvoj další flory a fauny. V současné době, kdy se všude mluví o nutnosti zadržovat vodu v krajině, o suchu a vysychání studní, píše zpracovatel ve Zprávě, že zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě. To jde proti všem současným trendům a proti uvedeným úkolům, které jsou ve Zprávě zmíněné.</p> <p>Dále jsem proti zrušení lesa, resp. převedení obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Ve Zprávě není uveden důvod, proč chce zpracovatel převádět les do krajinné zeleně. Žádám, aby les zůstal lesem i v územním plánu. Do parku nebo lesoparku mohou jít ve městě.</p>	<p>Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.</p>
<p>36 / Jan a Mgr. Jana Veselých / 21.2.2023 Vlastníci pozemku č. 126/2 v k.ú. Svojetice. Požadujeme snížit koeficient zeleně z 0,7 na 0,5-0,4 z důvodu plánované přístavby k stávajícímu rodinnému domu. Jedná se o přístavbu k rodinnému domu. Navržená přístavba zachovává a dotváří stávající urbanistickou strukturu. Stavba bude jen na pozemku majitele. Sousední parcely a objekty nebudou dotčeny. Celý pozemek je oplocen. Přístavba bude sloužit jen k rodinnému bydlení. Stavba nebude ovlivňovat okolí.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE NEZOHLEDŇUJE. Pozemek p.č. 126/2 v k.ú. Svojetice je již dnes poměrně intenzivně zastavěn, vizuálně na hranici uvedeného parametru 0,7 koeficient zeleně. Vyhovnění tomuto požadavku by se stalo precedencí pro všechny další majitelé pozemků v dané lokalitě nebo ve Svojeticích obecně. Došlo by k dalšímu nadměrnému zahuštění zástavby. To by mělo negativní dopad na schopnost krajiny (i sídelní) absorbovat dešťové srážky na daném pozemku, a to poté sekundárně na hladinu spodní vody a zadržení vody v krajině, což je jeden z cílů územního plánování, kdy</p>

správní území Obce Svojetice je mj. v rámci Politiky územního rozvoje ČR řazeno do specifické oblasti SOB9 „Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem“, kde je stanoveno v rámci úkolů pro územní plánování v rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí mj. ad a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy). Tento požadavek je proto v rozporu s politikou územního rozvoje.

37/ Milena Hujová/ 19.2.2023

Text Zprávy si v mnoha bodech odporuje. Je zmatečná. Zpráva nevychází z aktuálních dat např. počty obyvatel, intenzita dopravy. Není také zohledněna skutečnost v obci. Situace v obci se od roku 2013, kdy byl schválen územní plán velice změnila. Byl registrován významný krajinný prvek, není dostatečně zajištěna školní docházka, kapacita silnic v obci i v okolí již nestačí. V roce 2014 proběhlo referendum, jehož výsledky jsou závazné. Není jasné, jaké oblasti jsou označeny kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98, není to specifikováno ani čísly pozemků ani grafickým zobrazením. Požaduji, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů, a to zejména: počtu obyvatel, intenzitě dopravy, počtu trvale obývaných nemovitostí v plochách označených jako Chaty a zahrádky. Požaduji, aby Zpráva byla přepracována a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3

Požaduji, aby Zpráva vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014.

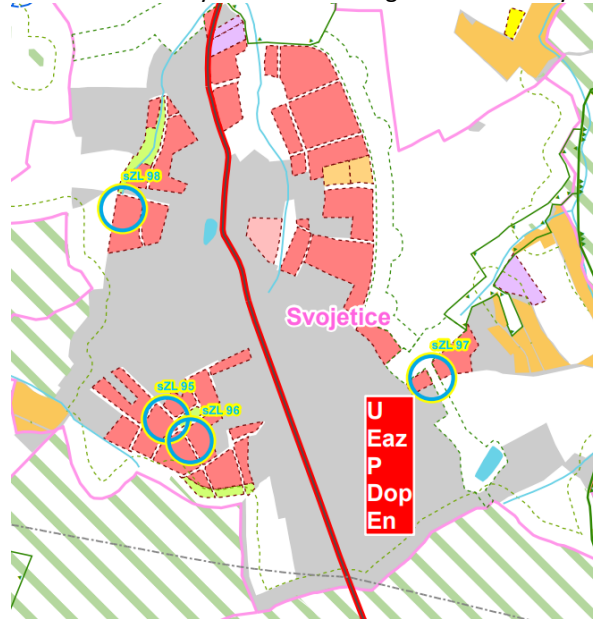
Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožní se zástavby v nezastavěných částech obce (dle územního plánu z roku 2013, navýší se dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Naroste počet obyvatel tak, že to pro obec bude zátěží. V obci jsou problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší. Proto je nutné redukovat plochy pro zástavbu. Zpráva uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Přitom ze SWOT analýzy, z APÚR pro správní území obce Svojetice a AZÚR Středočeského kraje vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez redukce zastavitelných ploch. Požaduji redukcí ploch pro zástavbu. Požaduji, aby obec prioritně využívala již zastavěné území a ochránila území, které je nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, mokřady a aby byly vodní toky revitalizovány a odkryty, tam kde je to možné. V územním plánu je upřednostněn pouze rozvoj bydlení. Územní plán i Zpráva a návrh na změnu

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

Pokud jde o údaje o počtu obyvatel Obce Svojetice, byly doplněny údaje za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



územního plánu preferuje zájmy developerů na úkor kvality bydlení a životního prostředí. Z obce se stává satelit, nebyla a není definována hranice, kolik dalších obyvatel může obec a jeho okolí bez problému unést. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Podle Listiny základních práv a svobod, Článku 35 má každý právo na příznivé životní prostředí a při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí.

Nesouhlasím s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je není v souladu se SWOT analýzou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má jen 2 plochy vedené jako les. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark. Svojetice jsou obec, vesnice nikoli město a měl by zůstat zachován vesnický charakter obce. Obec se má o les starat a udržovat ho stejně jako by se starala o lesopark. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požaduji, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.

Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území vnímám jako výjimečnou lokalitu naší obce Svojetice a je právem registrován jako významný krajinný prvek. Toto území příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Tato oblast je částí naší obce a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě faktů. Nebylo to politické rozhodnutí. Zpráva na základě pouhého podání žádosti o zrušení VKP, kterou podala Obec Svojetice, požaduje ponechání těchto pozemků v zastavitelné ploše pro bydlení. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace, optimalizace územního rozvoje“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. Ve Zprávě není zdůvodněno, proč je toto riziko hypotetické, když existují biologické průzkumy a mokřad je VKP ze zákona. Registrované VKP je v současné době jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Požaduji, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požaduji, aby byl významný krajinný prvek zanesen do územního plánu.

Požaduji vyjmutí celé lokality V Jamách viz obrázek ze zastavitelných ploch. Tato lokalita je nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – meliorace a prameniště. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podpořit opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání

V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

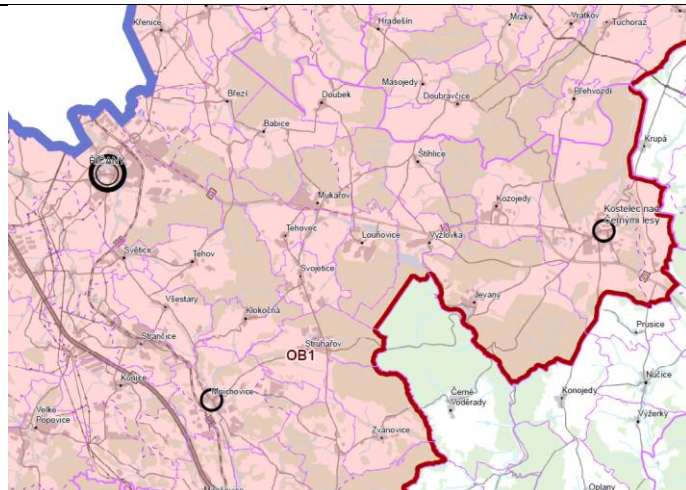
zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Vše zmíněné je důvod pro omezení zastavitelných ploch v této lokalitě.

Požaduji zrušení plánované komunikace na pozemku p.č.164/38.

Transformace chatových uskupení na bydlení není dle mého názoru hrozba, jak uvádí SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou. Faktem je, že se mnohé chaty využívají k bydlení již nyní. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by tak reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požaduji převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně přestavují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Ve Zprávě není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

V posledních 4 letech byly jak Obcí Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. Jak Obec Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany tvrdí, že územní plán je platný a závazný. V územním plánu z roku 2013 jsou v příloze č. 1 textové části uvedeny Hodnoty a závady území, kde je pod ZU4 uvedeno „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a ZD4 uvedeno „Slepé komunikace bez možnosti otočení“. Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak zdůvodněn. Požaduji uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč je nyní navrženo její zakreslení v jiném místě a jako slepé komunikace.



Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována.

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně. V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

Ve Zprávě je požadováno prověřit u jednotlivých zastavitelných ploch stanovení min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800-1200 m² dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru. Není zdůvodněno, proč by se měla prověřovat velikost v rozmezí 800-1200 m². Požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 1500 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce.

Ve Zprávě se uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace. Ve Zprávě je uvedeno, že „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:“ a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy.“ a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadujeme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, a protože již nyní je v obci více obyvatel, než se počítalo (z důvodu výstavby dvojdomů a trojdomů), tak by nestačila kapacita ČOV.

38 / Šimon Krejča / 19.2.2023

Text Zprávy si v mnoha bodech odporuje. Je zmatečná. Zpráva nevychází z aktuálních dat např. počty obyvatel, intenzita dopravy. Není také zohledněna skutečnost v obci. Situace v obci se od roku 2013, kdy byl schválen územní plán velice změnila. Byl registrován významný krajinný prvek, není dostatečně zajištěna školní docházka, kapacita silnic v obci i v okolí již nestačí. V roce 2014 proběhlo referendum, jehož výsledky jsou závazné. Není jasné, jaké oblasti jsou označeny kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98, není to specifikováno ani čísly pozemků ani grafickým zobrazením. Požaduji, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů, a to zejména: počtu obyvatel, intenzitě dopravy, počtu trvale obývaných nemovitostí v plochách označených jako Chaty a zahrádky. Požaduji, aby Zpráva byla přepracována a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dále územní plán stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m.

V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně, bez uvedeného rozmezí.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude provedeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

Pokud jde o údaje o počtu obyvatel Obce Svojetice, byly doplněny údaje za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území.

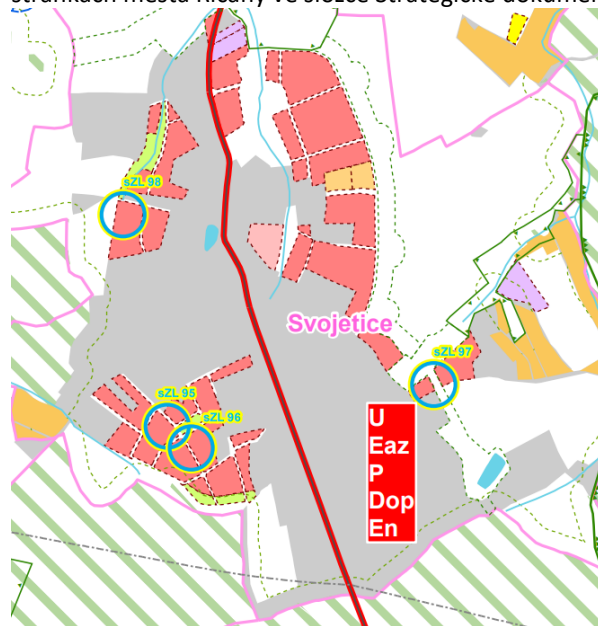
Požadují, aby Zpráva vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014.

Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožní se zástavby v nezastavěných částí obce (dle územního plánu z roku 2013, navýší se dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spalinami z komínů. Naroste počet obyvatel tak, že to pro obec bude zátěží. V obci jsou problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší. Proto je nutné redukovat plochy pro zástavbu. Zpráva uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vrátet zpět do nezastavitelného území. Přitom ze SWOT analýzy, z APÚR pro správní území obce Svojetice a AZÚR Středočeského kraje vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez redukce zastavitelných ploch. Požadují redukcí ploch pro zástavbu. Požadují, aby obec prioritně využívala již zastavěné území a ochránila území, které je nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, mokřady a aby byly vodní toky revitalizovány a odkryty, tam kde je to možné. V územním plánu je upřednostněn pouze rozvoj bydlení. Územní plán i Zpráva a návrh na změnu územního plánu preferuje zájmy developerů na úkor kvality bydlení a životního prostředí. Z obce se stává satelit, nebyla a není definována hranice, kolik dalších obyvatel může obec a jeho okolí bez problému unést. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Podle Listiny základních práv a svobod, Článku 35 má každý právo na příznivé životní prostředí a při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí.

Nesouhlasím s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je není v souladu se SWOT analýzou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má jen 2 plochy vedené jako les. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark. Svojetice jsou obec, vesnice nikoli město a měl by zůstat zachován vesnický charakter obce. Obec se má o les starat a udržovat ho stejně jako by se starala o lesopark. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadují, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.

Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území vnímám jako výjimečnou lokalitu naší obce Svojetice a je právem registrován jako významný krajinný prvek. Toto území příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Tato oblast je částí naší obce a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení

Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezeny v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních

stability krajiny. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě faktů. Nebylo to politické rozhodnutí. Zpráva na základě pouhého podání žádosti o zrušení VKP, kterou podala Obec Svojetice, požaduje ponechání těchto pozemků v zastavitelné ploše pro bydlení. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace, optimalizace územního rozvoje“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. Ve Zprávě není zdůvodněno, proč je toto riziko hypotetické, když existují biologické průzkumy a mokřad je VKP ze zákona. Registrované VKP je v současné době jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Požadují, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadují, aby byl významný krajinný prvek zanesen do územního plánu.

Požadují vyjmutí celé lokality V Jamách viz obrázek ze zastavitelných ploch. Tato lokalita je nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – meliorace a prameniště. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podpořit opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Vše zmíněné je důvod pro omezení zastavitelných ploch v této lokalitě.

Požadují zrušení plánované komunikace na pozemku p.č.164/38.

Transformace chatových uskupení na bydlení není dle mého názoru hrozba, jak uvádí SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou. Faktem je, že se mnohé chaty využívají k bydlení již nyní. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by tak reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadují převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně přestavují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují

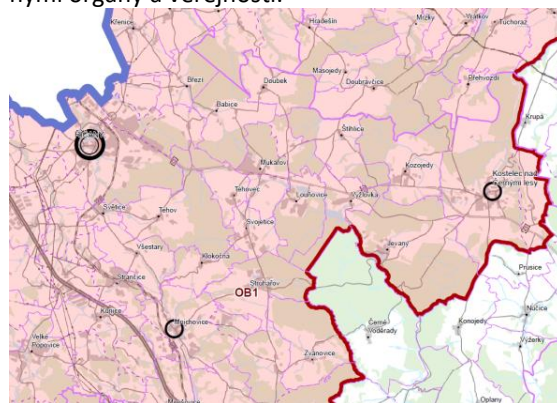
předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.



Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby

připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Ve Zprávě není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

V posledních 4 letech byly jak Obcí Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. Jak Obec Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany tvrdí, že územní plán je platný a závazný. V územním plánu z roku 2013 jsou v příloze č. 1 textové části uvedeny Hodnoty a závady území, kde je pod ZU4 uvedeno „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a ZD4 uvedeno „Slepé komunikace bez možnosti otočení“. Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak zdůvodněn. Požaduji uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč je nyní navrženo její zakreslení v jiném místě a jako slepé komunikace.

Ve Zprávě je požadováno prověřit u jednotlivých zastavitelných ploch stanovení min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800-1200 m² dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru. Není zdůvodněno, proč by se měla prověřovat velikost v rozmezí 800-1200 m². Požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 1500 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce.

Ve Zprávě se uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace. Ve Zprávě je uvedeno, že „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:“ a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy.“ a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadujeme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, a protože již nyní je v obci více obyvatel, než se počítalo (z důvodu výstavby dvojdomů a trojdomů), tak by nestačila kapacita ČOV.

budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována.

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dále územní plán stanovuje tuto podmínku: „*Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.*“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m.

V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně, bez uvedeného rozmezí.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

39 / Kristýna Krejčová / 19.2.2023

Text Zprávy si v mnoha bodech odporuje. Je zmatečná. Zpráva nevychází z aktuálních dat např. počty obyvatel, intenzita dopravy. Není také zohledněna skutečnost v obci. Situace v obci se od roku 2013, kdy byl schválen územní plán velice změnila. Byl registrován významný krajinný prvek, není dostatečně zajištěna školní docházka, kapacita silnic v obci i v okolí již nestačí. V roce 2014 proběhlo referendum, jehož výsledky jsou závazné. Není jasné, jaké oblasti jsou označeny kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98, není to specifikováno ani čísly pozemků ani grafickým zobrazením. Požadují, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů, a to zejména: počtu obyvatel, intenzitě dopravy, počtu trvale obývaných nemovitostí v plochách označených jako Chaty a zahrádky. Požadují, aby Zpráva byla přepracována a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3

Požadují, aby Zpráva vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014.

Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožní se zástavby v nezastavených částech obce (dle územního plánu z roku 2013, navýší se dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spalinami z komínů. Naroste počet obyvatel tak, že to pro obec bude zátěží. V obci jsou problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší. Proto je nutné redukovat plochy pro zástavbu. Zpráva uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Přitom ze SWOT analýzy, z APÚR pro správní území obce Svojetice a AZÚR Středočeského kraje vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez redukce zastavitelných ploch. Požadují redukci ploch pro zástavbu. Požadují, aby obec prioritně využívala již zastavěné území a ochránila území, které je nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, mokřady a aby byly vodní toky revitalizovány a odkryty, tam kde je to možné. V územním plánu je upřednostněn pouze rozvoj bydlení. Územní plán i Zpráva a návrh na změnu územního plánu preferuje zájmy developerů na úkor kvality bydlení a životního prostředí. Z obce se stává satelit, nebyla a není definována hranice, kolik dalších obyvatel může obec a jeho okolí bez problému unést. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Podle Listiny základních práv a svobod, Článku 35 má každý právo na příznivé životní prostředí a při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí.

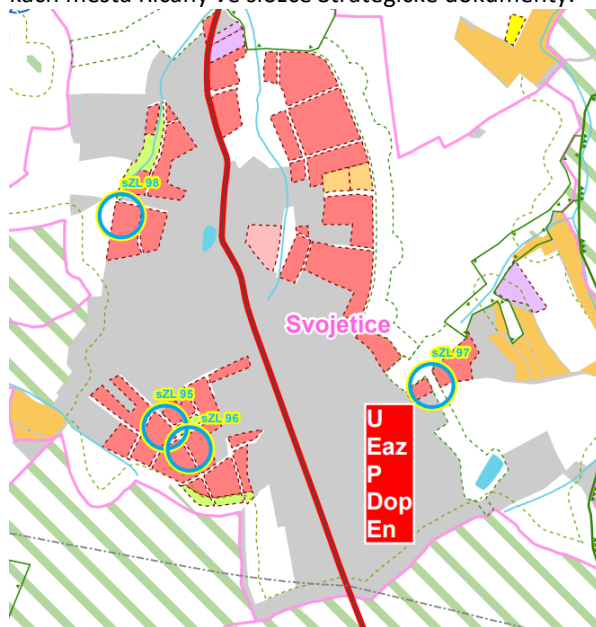
Nesouhlasím s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

Pokud jde o údaje o počtu obyvatel Obce Svojetice, byly doplněny údaje za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby

bod je není v souladu se SWOT analýzou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má jen 2 plochy vedené jako les. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark. Svojetice jsou obec, vesnice nikoli město a měl by zůstat zachován vesnický charakter obce. Obec se má o les starat a udržovat ho stejně jako by se starala o lesopark. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požaduji, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.

Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území vnímám jako výjimečnou lokalitu naší obce Svojetice a je právem registrován jako významný krajinný prvek. Toto území příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Tato oblast je částí naší obce a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě faktů. Nebylo to politické rozhodnutí. Zpráva na základě pouhého podání žádosti o zrušení VKP, kterou podala Obec Svojetice, požaduje ponechání těchto pozemků v zastavitelné ploše pro bydlení. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace, optimalizace územního rozvoje“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. Ve Zprávě není zdůvodněno, proč je toto riziko hypotetické, když existují biologické průzkumy a mokřad je VKP ze zákona. Registrované VKP je v současné době jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Požaduji, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požaduji, aby byl významný krajinný prvek zanesen do územního plánu.

Požaduji vyjmutí celé lokality V Jamách viz obrázek ze zastavitelných ploch. Tato lokalita je nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – meliorace a prameniště. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podpořit opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Vše zmíněné je důvod pro omezení zastavitelných ploch v této lokalitě.

Požaduji zrušení plánované komunikace na pozemku p.č.164/38.

Transformace chatových uskupení na bydlení není dle mého názoru hrozba, jak uvádí SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou. Faktem je, že se mnohé chaty využívají k bydlení již nyní. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by tak reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat na obytné území

budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmiének etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymežovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.



Pozemky navřené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U brýzy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je

by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadují převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně představují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Ve Zprávě není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

V posledních 4 letech byly jak Obcí Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. Jak Obec Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany tvrdí, že územní plán je platný a závazný. V územním plánu z roku 2013 jsou v příloze č. 1 textové části uvedeny Hodnoty a závady území, kde je pod ZU4 uvedeno „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a ZD4 uvedeno „Slepé komunikace bez možnosti otočení“. Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak zdůvodněn. Požadují uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč je nyní navrženo její zakreslení v jiném místě a jako slepé komunikace.

Ve Zprávě je požadováno prověřit u jednotlivých zastavitelných ploch stanovení min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800-1200 m² dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru. Není zdůvodněno, proč by se měla prověřovat velikost v rozmezí 800-1200 m². Požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 1500 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce.

Ve Zprávě se uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace. Ve Zprávě je uvedeno, že „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:“ a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy.“ a přesto

obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována.

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Přípomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dle územního plánu stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m.

V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány.

<p>je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadujeme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, a protože již nyní je v obci více obyvatel, než se počítalo (z důvodu výstavby dvojdomů a trojdomů), tak by nestačila kapacita ČOV.</p>	<p>Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.</p> <p>Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně, bez uvedeného rozmezí.</p> <p>Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.</p>
<p>40 / Mgr. Iveta Jelínková / 17.2.2023</p> <p>Ad 1) Vzhledem k výstavbě šesti bytových domů v ulici Třešňová a další přilehlé výstavbě došlo v lokalitě ulice Na Moklině k enormnímu zhoršení podmínek k bydlení a to jak hlukem, prachem, dalšími imisemi a dopravou. Ulice Na Moklině je nyní ve zvýšené míře využívána chodci (děti, maminky s kočárky), a to i vzhledem k nedaleké prodejně potravin U Čápů. Je třeba zde zklidnit dopravu a zlepšit podmínky bydlení. Žádám s ohledem k výše uvedenému, aby ve změně územního plánu č. 3 nebyla ulice Na Moklině propojena s ulicí U Topolu, ani s ulicí Kamenickou. Ulice Kamenická je napojena na komunikaci Na Obci a dále na Spojovací a plně zajišťuje průchod a průjezd obcí až na hlavní silnici Choceradskou. Lokalita v ulici Na Moklině je vzhledem ke své poloze, již nyní zatížena nad míru přiměřenou hlukem, prachem a výfukovými plyny z komunikace II/113 Choceradská. Pokud by byla doprava z obce svedena na komunikaci a křižovatku v ulici Na Moklině, je to nevyhovující i z pohledu bezpečnosti provozu. Požaduji zklidnění dopravy v této části obce i vzhledem nárůstu pohybu chodců a nepropojování s ulicí Kamenickou a U Topolu.</p> <p>Ad 2) Návrh zprávy obsahuje konstatování o enormním nárůstu počtu obyvatel a zároveň nedostatečnou občanskou vybavenost. Bod 4) tabulky změn navrhuje řešení tohoto problému, a to např. etapizací výstavby v lokalitě Za Dubinou přerazením do etapy I. Chybí přesný výčet pozemků – vymezení zastavitelných ploch, v návrhu zprávy je uvedeno např. Je nutná přesná specifikace. Současná veřejná vybavenost vzhledem k enormnímu nárůstu obyvatel ale není vůbec dořešena, viz. část „Bydlení a část Sociodemografické podmínky“. Je třeba nejprve dořešit občanskou vybavenost, chybí informace o kapacitě čističky odpadních vod, vzhledem k další plánované výstavbě.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Ad 1) Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována. Průjezdnost ulice Kamenická bude v rámci zpracování změny ÚP prověřena autorizovanou osobou.</p> <p>Ad 2) Posilování kapacity a kvality dopravní, technické a občanské vybavenosti je úkolem územního plánování, a proto bude během zpracování změny ÚP prověřena možnost posílení občanské vybavenosti.</p> <p>Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Navrhnout konkrétní řešení bude úkolem zpracovatele návrhu změny ÚP, a proto nejsou v této zprávě konkrétně specifikovány.</p>
<p>41 / Jan a Václav Horáčkovi a Mgr. Iveta Jelínková</p> <p>Ad 1) Pozemek parc. č. 243/13 k.ú. Svojetice. Jak již bylo zasláno přípisem na OÚ Svojetice, viz. příloha, návrh a připomínka na změnu tohoto pozemku za účelem využití pro podnikání v zemědělské činnosti, možnost zřídit biofarmu pro rostlinnou výrobu – pěstování ovoce a zeleniny. Vytvořit zde propojení přírody s užitnou plochou. Část pozemku vyčlenit pro remízku s původními druhy keřů a rostlin, rekultivovat</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE NEZOHLEDŇUJE</p> <p>Ad 1) Pozemek p. č. 243/13 je v lokalitě U Hradeckých součástí uceleného pásu zemědělsky obhospodařované krajiny a navíc je zahrnut do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Pěstování bio ovoce a zeleniny je zde možné realizovat i bez změny územního plánu. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných.</p>

potok a plynule propojit užitnou plochu (sad, záhony) s okolní přírodou. Obnovit zde původní ráz vesnické krajiny.

Ad 2) Bod 3) zprávy citace „Naopak bude doplněno u některých staveb občanské infrastruktury jejich zařazení do plochy veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva pro Obec Svojetice (např. p.p.č. 34/2 v k.ú Svojetice) a u staveb technické infrastruktury, např. sběrný dvůr, jejich vymezení jako staveb veřejně prospěšné technické infrastruktury s možností vyvlastnění.“. Ve výše uvedeném textu návrhu zprávy chybí úplný výčet pozemků, kterých se má navrhovaná změna týkat. Jelikož se jedná o zásadní zásah do vlastnických práv, je absolutně nutná přesná specifikace a zdůvodnění, nelze akceptovat jen strohé oznámení veřejného zájmu. Úplný výčet pozemků měl být již uveden v návrhu zprávy, aby se široká veřejnost měla možnost se s navrhovaným záměrem seznámit, a ne až při veřejném projednání. Jelikož úplný výčet pozemků dotčených změnou chybí a výše uvedené v návrhu zprávy absentuje, a ani při osobním nahlížení na MěÚ Říčany tyto informace nebyly k dispozici, tak pokud mají být projednávanou změnou územního plánu č. 3 jakýmkoli způsobem dotčeny pozemky v našem spoluvlastnictví, či výlučném vlastnictví (ať imisemi, dotčením vlastnického práva, vyvlastněním, ochranná pásma atd.) tak zásadně nesouhlasíme. Sběrný dvůr je navrhován jako veřejně prospěšná stavba – chybí jeho přesné umístění uvedením p.č., není z návrhu změny zřejmé, kterých pozemků se zde týká vyvlastnění, či jiná změna, ani případná ochranná pásma (bude zde umístěn i nebezpečný odpad). Jelikož tyto parametry zatím nejsou známy, není možné se relevantně vyjádřit, ale jak již bylo uvedeno výše v textu, pokud mají být projednávanou změnou územního plánu č. 3 jakýmkoli způsobem dotčeny pozemky v našem spoluvlastnictví, či výlučném vlastnictví, tak s tím nesouhlasíme.

42 / Ing. Petra Marzini / 21.2.2023

Zpráva je napsána chaoticky, v mnoha bodech si věty odporují. Neodpovídají uvedené počty obyvatel a uvedený graf je naprosto zmatečný. Zpráva nevychází ze skutečného stavu obce a aktuálních dat. Byl registrován významný krajinný prvek (dále jen VKP), počet obyvatel vzrostl více než bylo počítáno v územním plánu. Kapacita silnic v obci i v okolí nebyla projektována na takovéto množství automobilů a již nyní kapacitně nestačí a vznikají nebezpečné situace. Ve Zprávě jsou zjevné nejasnosti např. není specifikováno v textu o jaké se jedná oblasti označené kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98, přílohou není žádná grafická příloha, kde by oblasti byly vyznačeny.

Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částí obce, tak jak je plánováno v územním plánu se enormně zvýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spalinami z komínů. Enormně se zvýší počet obyvatel. V obci jsou velké problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší a okolní nemovitosti budou v ještě větší míře ohrožovány záplavami. Toto jsou důvody proč redukovat plochy pro zástavbu, a ne je

Ad 2) Výčet staveb, které budou vymezeny jakožto veřejně prospěšné stavby bude upřesněn až v návrhu změny č. 3 územního plánu Svojetice k tomu autorizovanou osobou. Během projednání návrhu změny bude možné proti tomuto vznést připomínky.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

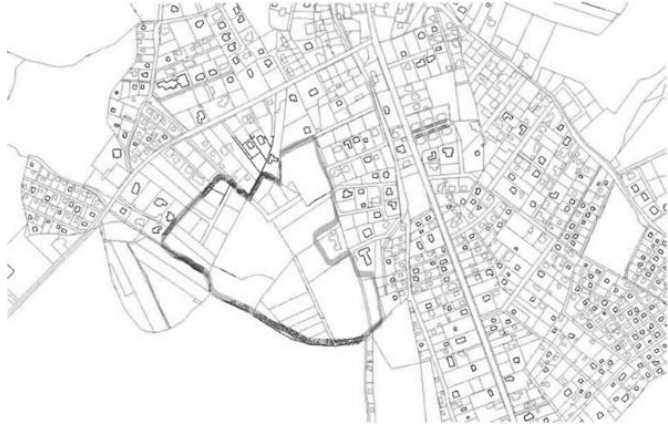
Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.

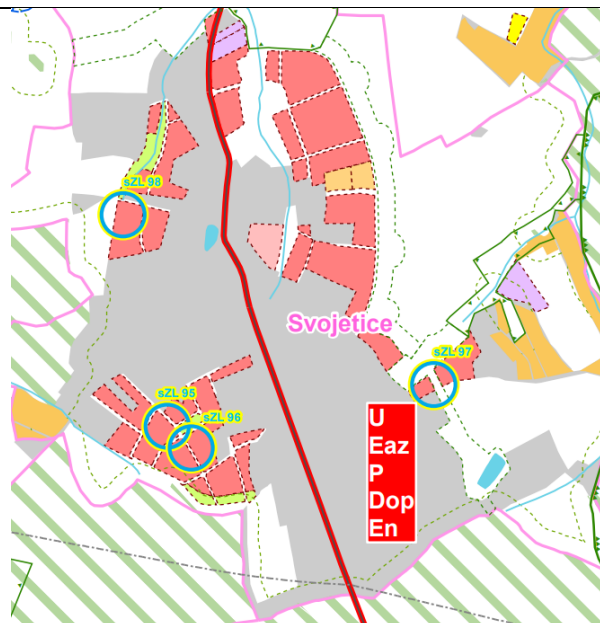
ponechávat, jak je uvedeno ve Zprávě. Ze SWOT analýzy ve Zprávě, z aktualizovaných zásad územního rozvoje Středočeského kraje, z aktualizované politiky územního rozvoje ČR vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a tyto požadavky není možné splnit bez zrušení některých zastavitelných ploch. Zpráva naopak uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Je to tedy nesoulad požadavků na změnu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje. Požadují ve Změně č.3 redukovat plochy pro zástavbu.

V územním plánu a ve Zprávě je preferován pouze rozvoj bydlení! Jsou evidentně preferovány zájmy developerů na úkor stávajících občanů obce, kvality bydlení a životního prostředí. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Obec má velké problémy s enormním nárůstem obyvatel i dopravy. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí a vše podřizují pouze zástavbě v zastavitelných plochách.

Požadují vyjmutí dosud nezastavěné lokality V Jamách viz obrázek (jde o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3) ze zastavitelných ploch.



Tato vyznačená lokalita je naprosto nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, přirozený mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – meliorace a také prameniště. Z vlastní zkušenosti víme, jaké je zde podloží, jak se voda nevsakuje a jak je blízko k povrchu hladina spodní vody. Tato lokalita již nyní způsobuje zaplavení okolních pozemků při deštích a ohrožuje okolní nemovitosti včetně naší! V případě zástavby budou okolní pozemky a stavby ještě více ohrožovány dešťovou vodou. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Tato lokalita je přitom vhodná pro zadržování vody a zabránění záplav, které při velkých deštích



Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

bývají níže v obci. V této lokalitě není možné zasakování dešťové vody dle Zákona.

Zastavitelné plochy v lokalitě V Jamách počítají s napojením na okolní komunikace, které nejsou dimenzované na větší provoz a neodpovídají současným normám. Podle všech dostupných informací je přístup a příjezd k plánovaným stavebním pozemkům na pozemcích obce (současné VKP) a sousedních pozemků ve vlastnictví soukromých osob plánován skrze obecní pozemní komunikaci na parc. č. 177/4 v katastrálním území Svojetice (dále jen „Pozemní komunikace“), která bezprostředně sousedí s naším pozemkem a kterou sama pro účely přístupu k pozemkům denně užívám. Tato Pozemní komunikace však byla vystavěna jako přístupová komunikace k 11 rodinným domům (jedním z těchto rodinných domů je právě náš dům na Dotčených pozemcích) a nemá dostatečnou kapacitu pro to, aby sloužila i jako přístupová komunikace pro veškeré ostatní stavby na výše uvedených Pozemcích. Plánovanou výstavbou na pozemcích VKP a sousedních pozemcích by došlo k překročení dopravního zatížení Pozemní komunikace, neboť při jejím návrhu v roce 1999 nebyla uvažována výstavba na sousedních pozemcích, v mokřadních loukách. Tato Pozemní komunikace je úzká, po jejím kraji nejsou vybudovány chodníky pro pěší, jsou zde špatné rozhodové podmínky v zatáčkách, nákladní auta (které se zde jistě budou při výstavbě staveb na Pozemcích hojně vyskytovat) se zde mají problémy vytočit. Vše zmíněné je důvodem pro zrušení zastavitelných ploch v této lokalitě – V Jamách.

Nesouhlasím s návrhem na zrušení významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. VKP a Pozemky jsou územím, kde se nachází jeden z pramenů Mnichovky. Celé území zajišťuje optimální hladinu podzemních vod pro rozvoj flory a fauny, ale i pro zásobování studní a Mnichovického potoka. Zejména v jarních a podzimních měsících se lokalita vyznačuje vysokou hladinou podzemní vody, a tím vytváří přirozené mokřady s typickou vegetací, která spoluvytváří pestrý vzhled vesnické krajiny. Na pozemcích VKP a v jeho okolí je množství chráněných i nechráněných rostlin a živočichů např. ještěrky, plazi, různé druhy žab a bezobratlých živočichů, ptáků, lesní zvěř... Máme natočené video s Dudkem chocholatým, kterého jsme s manželem a dětmi viděli na pozemku VKP, ale zavítal i na naši zahradu. Je zcela evidentní, že pro mnoho živočichů je lokalita VKP vhodným stanovištěm i jako zdroj potravy. Tato rozmanitost této lokality musí zůstat zachována včetně zajištění ochrany prostředí. Území vnímám jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek naší obce Svojetice, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce a zejména kvalitu mého životního prostředí. Tato oblast je částí naší obce, krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, protože je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a také obyvatele obce. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech v roce 2018 na základě požadavku. Obce Svojetice, ale také na základě doložených průzkumů nikoli na základě nějakého pouhého rozhodnutí několika zastupitelů. Je zvláštní, že po 4 letech stejná Obec žádá o zrušení tohoto VKP. Zpráva tedy na základě pouhého podání

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

V rámci změny ÚP bude lokalita V Jamách prověřena autorizovanou osobou mj. v návaznosti na VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách.“ Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Návrh změny ÚP bude zákonným postupem projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu.

V rámci změny ÚP bude lokalita V Jamách prověřena autorizovanou osobou mj. v návaznosti na VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách.“ Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Návrh změny ÚP bude zákonným postupem projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

žádosti navrhuje ponechat pozemky, kde je umístěno VKP v zastavitelné ploše, aniž by zpracovatel vyčkal na rozhodnutí Oboru životního prostředí v Říčanech. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. Požadují, aby na těchto pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice označené jako VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ zůstal zachován VKP, byl zakreslen do změny územního plánu a tyto pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Protože se chránění živočišné a rostliny pravděpodobně vyskytují i v okolí registrovaného VKP požadují tuto skutečnost respektovat ve změně územního plánu a nerušit VKP, ale naopak ochranu živočichů a rostlin rozšířit i na další plochy. Obec by měla požádat o rozšíření VKP na okolní pozemky!

Namísto záboru půdy v dosud nezastavěných částech obce by měly orgány státní správy trvat na tom, aby se využily již zastavěné plochy. Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, jak je zpracovatelem Zprávy uvedeno SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a reagovat na případnou bytovou potřebu. Mnohé chaty se využívají k bydlení již nyní. Mezi chatami je také hodně rodinných domů s čísly popisnými. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadují převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo velké náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace). Není logické a není zpracovatelem Zprávy nijak zdůvodněno, proč je potřeba převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a zároveň nepřevést do této plochy pozemky, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu.

V posledních letech byly Obcí Svojetice i Stavebním odborem MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. V územním plánu z roku 2013 je uvedeno: „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a závada „Slepé komunikace bez možnosti otočení“ Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu z roku 2013 a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto nedodržení územního

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky“, které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. SWOT analýza byla převzata z externího dokumentu, rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí a výstupem územně analytických podkladů obcí ve správním území ORP Říčany. Tento dokument byl vypracován a dokončen externí společností a nelze jej modifikovat prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice, jako jedné z mnoha obcí, které řeší tento dokument zpracovaný pro celé správní území ORP Říčany.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dále územní plán stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky

plánu není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak odůvodněn. Požaduji do Zprávy uvést jako negativum uplatňování územního plánu to, že nebyl Obcí Svojetice a Odbohy MěÚ Říčany dodržován a byly povolovány stavby v rozporu s územním plánem. Požaduji uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to dle zpracovatele Zprávy nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč zpracovatel Zprávy navrhuje její zakreslení v jiném místě a jako slepou komunikaci.

Vzhledem k problémům se zasakováním dešťové vody v celé obci, enormnímu nárůstu počtu obyvatel obce a nárůstu počtu dvojdomů a trojdomů v obci, jak také zmiňuje Zpráva, požaduji zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 2000 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 v dosud nezastavěných částech obce a upravit i výšku staveb max. na 7,5 metru k hřebeni a se sedlovou střechou.

Ve Zprávě zpracovatel uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace: "Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:" a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy.“ a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Není zřejmé, zda jde tedy o negativum, které se bude realizovat nebo jak je to vlastně myšleno. Je to zmatečné a chybné. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požaduji, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.), což je lokalita V Jamách, která na rozdíl od lokality Za Dubinou nemá dobrou přístupovou komunikaci a je z hlediska ekologie významnější.

Požaduji:

- 1) Zohlednění hydrogeologických podmínek jednotlivých lokalit obce zejména lokality V Jamách.
- 2) Zrušení napojení nových komunikací na komunikaci ulice Na Podkovách p.č. 177/4.
- 3) Požaduji, aby změna územního plánu chránila ve větší míře životní prostředí a aby byl do územního plánu zakreslen významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ na pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice.
- 4) Požaduji vyjmutí části lokality V Jamách (nezastavěné části) ze zastavitelných ploch (aby nebyly určeny k zástavbě), jde např. o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/17, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14,

100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m.

V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách a omezí počet bytových jednotek v rodinném domě.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude provedeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhnout konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

<p>173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 164/39, 164/61, 161/59, 161/60, 176/3, 164/40, 164/62, 164/63, 164/64, 164/37, 164/60, 164/59, 164/58, 161/81, 161/15.</p> <p>5) Upřednostnění bydlení v chatách před novou zástavbou v zastavitelných plochách na dosud nezastavěných pozemcích na okrajích současné zástavby.</p> <p>6) Požadují, aby Zpráva byla přepracována, odpovídala skutečnostem a byla znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č. 3.</p> <p>7) Požadují, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů.</p> <p>8) Zakreslení melioračních zařízení a hlavních odvodňovacích zařízení a zohlednění jejich umístění.</p> <p>9) Zakreslení vodních toků do územního plánu a jejich odkrytí.</p> <p>10) Požadují, aby byla ve změně územního plánu více zohledněna skutečnost, že se obec Svojetice i její okolí potýká s enormním nárůstem obyvatel, dopravy a další nárůst je již neúnosný.</p> <p>11) Požadují, aby Zpráva požadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014.</p> <p>12) Požadují, aby Obec Svojetice a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky. Požadují, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákony ČR a Listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí).</p>	<p>Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetic byla upravena na základě výsledků projednání a následně předložena zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení, a to postupem, který ukládá stavební zákon.</p> <p>Změna ÚP bude zpracována autorizovanou osobou, budou zohledněny všechny skutečnosti. V dalších fázích pořizování změny ÚP se bude možné vyjádřit ke konkrétním návrhům řešení.</p> <p>V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p> <p>Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.</p>
<p>43 / Martina Kocková / 21.2.2023</p> <p>Vlastníci nemovitostí nebyli dostatečně informováni o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce žádný termín zveřejněn nebyl, dle zjištěných informací, byla tato informace zveřejněna pouze v Svojetickém fóru duben 2022. Požadují, aby byl na úřední desce vyvěšen nový termín pro podněty na změnu územního plánu.</p> <p>Zpráva je zmatečná. V řadě bodů si text odporuje. Nejsou uvedeny aktuální údaje, není zohledněna skutečnost. Situace v obci se od roku 2013 velice změnila. Byl registrován významný krajinný prvek. Proběhlo referendum, jehož výsledky jsou platné a závazné. Požadují, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů o počtu obyvatel, o intenzitě dopravy, o počtu trvale obývaných nemovitostí v plochách označených jako Chaty a zahrádky.</p> <p>Územní plán musí respektovat výsledky referenda roku 2014. Požadují, aby Zpráva vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda.</p> <p>Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částí obce (dle územního plánu z roku 2013) se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občanů k jejich podávání dále vyzývat.</p> <p>Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.</p> <p>V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p> <p>Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP</p>

zatížení akustické zátěže území. Naroste počet obyvatel tak, že to pro obec bude zátěží. V obci jsou problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší. Proto je nutné redukovat plochy pro zástavbu. Požadují redukcii ploch pro zástavbu.

Požadují, aby obec prioritně využívala již zastavěné území a ochránila území, které je nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, mokřady a aby byly vodní toky, pokud možno revitalizovány.

V územním plánu je preferován pouze rozvoj bydlení. Územní plán upřednostňuje zájmy developerů na úkor bydlení a životního prostředí. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů. Jsou problémy se zasakováním vod. Z obce se tak stává satelit. Zpráva nerespektuje ochranu přírody a životního prostředí.

Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, jak uvádí SWOT analýza, ale příležitost, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a příležitost zohlednit skutečnost, že se chaty využívají k bydlení již nyní. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapísáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze reklaudovat. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadují převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně představují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou blíže středu obce, které jsou nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Dle mého názoru by to bylo i diskriminační. Není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území vnímám jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek naší obce Svojetice, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Tato oblast je částí naší krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, protože je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Požadují, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadují, aby významný krajinný prvek byl zanesen do územního plánu.

nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

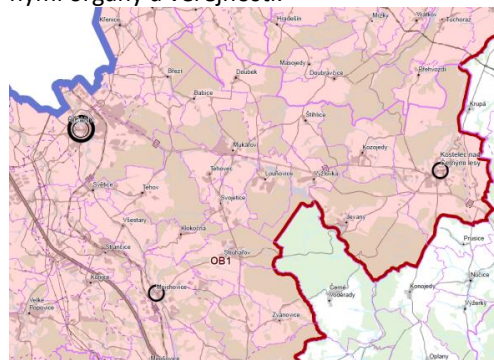
Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.



Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní

Nesouhlasím s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je v rozporu se SWOT analýzou, kdy je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má jen 2 plochy vedené jako les. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark. Svojetice jsou vesnice nikoli město a měl by zůstat zachován vesnický charakter obce. Pokud se obec bude o les starat a udržovat ho, tak bude svou funkci plnit lépe než lesopark a nebude to tak finančně nákladné jako lesopark. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požaduji, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.

Nesouhlasím s propojením ulic Kamenická a Na Moklině. Vlastníci nemovitostí se jasně vyjádřili v petici, která byla předána na Obecní úřad ve Svojeticích. Vlastníci nemovitostí z okolí projevíli přání k zachování stávající klidové zóny, poskytující jim klid a bezpečnost. Je teda naprosto jasné, že předemětný plánovaný zásah nijak kvalitu života či komfort obyvatel celé oblasti nezvyší, ba naopak.

Také prodloužení ulice Na Moklině postrádá logiku. Pozemky, přes které měly původně komunikace vést, byly rozprodány a zastavěny. Pokud bude nutné propojování komunikací, je to možné z ulice Krátká a je to i logické, pokud tam vzniknou nějaké nové bytové jednotky. Odůvodnění, že se tak děje z důvodu omezení slepých ulic je bezpředemětné vzhledem k tomu, že ve vsi naopak nové slepé ulice vznikají, například hned v mém sousedství u nové výstavby. Pokud bylo nutno vést komunikaci tímto směrem, pak se nabízelo snadné řešení v prodloužení právě této komunikace přímo z hlavní silnice Choceradská. Proto považuji propojování ulic Kamenická a Na Moklině za nesmyslné a postrádající logiku.

Zanedbatelným faktem ale není ani to, že územní plán s plány vybudování komunikací dostatečně nechrání obyvatele obce, jejichž zájmy by měly být prioritou. Není od věci připomenout, že proti záměru vybudování komunikací se postavili i obyvatelé obce Svojetice, což je jednoznačně patrné z výsledků provedeného místního referenda, kdy z 230 oprávněných osob, 198 platných hlasovacích lístků hlasovala pro odpověď „NE“. Z uvedeného je tedy evidentní, že místní obyvatelé komunikaci odmítají, neshledávají její potřebnost ani její přínos. Vybudování komunikací není rozhodně nezbytné.

44 / Ing. Štěpán Marzini / 21.2.2023

Zpráva je napsána chaoticky, v mnoha bodech si věty odporují. Neodpovídají uvedené počty obyvatel a uvedený graf je naprosto zmatečný. Zpráva nevychází ze skutečného stavu obce a aktuálních dat. Byl registrován významný krajinný prvek (dále jen VKP), počet obyvatel vzrostl více, než bylo počítáno v územním plánu. Kapacita silnic v obci i v okolí nebyla

infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržena v platném územním plánu bude respektována.

Průjezdnost ulice Kamenická bude v rámci zpracování změny ÚP prověřena autorizovanou osobou.

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má

projektována na takovéto množství automobilů a již nyní kapacitně nestačí a vznikají nebezpečné situace. Ve Zprávě jsou zjevné nejasnosti např. není specifikováno v textu o jaké se jedná oblasti označené kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98, přílohou není žádná grafická příloha, kde by oblasti byly vyznačeny.

Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částech obce, tak jak je plánováno v územním plánu se enormně zvýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Enormně se zvýší počet obyvatel. V obci jsou velké problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší a okolní nemovitosti budou v ještě větší míře ohrožovány záplavami. Toto jsou důvody proč redukovat plochy pro zástavbu, a ne je ponechávat, jak je uvedeno ve Zprávě. Ze SWOT analýzy ve Zprávě, z aktualizovaných zásad územního rozvoje Středočeského kraje, z aktualizované politiky územního rozvoje ČR vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a tyto požadavky není možné splnit bez zrušení některých zastavitelných ploch. Zpráva naopak uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Je to tedy nesoulad požadavků na změnu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje. Požadují ve Změně č.3 redukovat plochy pro zástavbu.

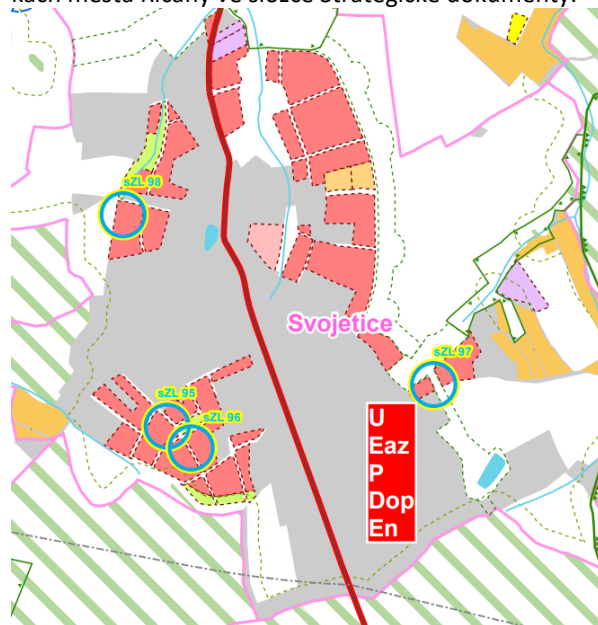
V územním plánu a ve Zprávě je preferován pouze rozvoj bydlení! Jsou evidentně preferovány zájmy developerů na úkor stávajících občanů obce, kvality bydlení a životního prostředí. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Obec má velké problémy s enormním nárůstem obyvatel i dopravy. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí a vše podřizují pouze zástavbě v zastavitelných plochách.

Požadují vyjmutí dosud nezastavěné lokality V Jamách viz obrázek (jde o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3) ze zastavitelných ploch.

Tato vyznačená lokalita je naprosto nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, přirozený mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – meliorace a také prameniště. Z vlastní zkušenosti víme, jaké je zde podloží, jak se voda nevsakuje a jak je blízko k povrchu hladina spodní vody. Tato lokalita již nyní způsobuje zaplavení okolních pozemků při deštích a ohrožuje okolní nemovitosti včetně naší! V případě zástavby budou okolní pozemky a stavby ještě více ohrožovány dešťovou vodou. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním

pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území

dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Tato lokalita je přitom vhodná pro zadržování vody a zabránění záplav, které při velkých deštích bývají níže v obci. V této lokalitě není možné zasakování dešťové vody dle Zákona.

Zastavitelné plochy v lokalitě V Jamách počítají s napojením na okolní komunikace, které nejsou dimenzované na větší provoz a neodpovídají současným normám. Podle všech dostupných informací je přístup a příjezd k plánovaným stavebním pozemkům na pozemcích obce (současné VKP) a sousedních pozemků ve vlastnictví soukromých osob plánován skrze obecní pozemní komunikaci na parc. č. 177/4 v katastrálním území Svojetice (dále jen „Pozemní komunikace“), která bezprostředně sousedí s mnou vlastněnými pozemky a kterou sám pro účely přístupu k pozemkům denně užívám. Tato pozemní komunikace však byla vystavěna jako přístupová komunikace k 11 rodinným domům (jedním z těchto rodinných domů je právě náš dům na Dotčených pozemcích) a nemá dostatečnou kapacitu pro to, aby sloužila i jako přístupová komunikace pro veškeré ostatní stavby na výše uvedených Pozemcích. Plánovanou výstavbou na pozemcích VKP a sousedních pozemcích by došlo k překročení dopravního zatížení Pozemní komunikace, neboť při jejím návrhu v roce 1999 nebyla uvažována výstavba na sousedních pozemcích, v mokřadních loukách. Tato Pozemní komunikace je úzká, po jejím kraji nejsou vybudovány chodníky pro pěší, jsou zde špatné rozhledové podmínky v zatáčkách, nákladní auta (které se zde jistě budou při výstavbě staveb na Pozemcích hojně vyskytovat) se zde mají problémy vytočit. Vše zmíněné je důvodem pro zrušení zastavitelných ploch v této lokalitě – V Jamách.

Nesouhlasím s návrhem na zrušení významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. VKP a Pozemky jsou územím, kde se nachází jeden z pramenů Mnichovky, další pramen je v blízkém lese. Celé území zajišťuje optimální hladinu podzemních vod pro rozvoj flory a fauny, ale i pro zásobování studní a Mnichovického potoka. Zejména v jarních a podzimních měsících se lokalita vyznačuje vysokou hladinou podzemní vody, a tím vytváří přirozené mokřady s typickou vegetací, která spoluvytváří pestrý vzhled vesnické krajiny. Na pozemcích VKP a v jeho okolí je množství chráněných i nechráněných rostlin a živočichů např. ještěrky, plazi, různé druhy žab a bezobratlých živočichů, ptáků, lesní zvěř... Mám natočené video s Dudkem chocholatým, kterého jsme s manželkou a dětmi viděli na pozemku VKP, ale zavítal i na mou zahradu. Je zcela evidentní, že pro mnoho živočichů je lokalita VKP vhodným stanovištěm i jako zdroj potravy. Tato oblast je částí naší obce, krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, protože je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a také obyvatele obce. Území vnímáme jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek naší obce Svojetice, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce a zejména kvalitu mého životního prostředí. VKP bylo registrováno Odbozem životního prostředí v Říčanech v roce 2018 na základě

rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

V rámci změny ÚP bude lokalita V Jamách prověřena autorizovanou osobou mj. v návaznosti na VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách.“ Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Návrh změny ÚP bude zákonným postupem projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu.

V rámci změny ÚP bude lokalita V Jamách prověřena autorizovanou osobou mj. v návaznosti na VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách.“ Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Návrh změny ÚP bude zákonným postupem projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku

požadavku Obce Svojetice, ale také na základě doložených průzkumů nikoli na základě nějakého pouhého rozhodnutí několika zastupitelů. Je zvláštní, že po 4 letech stejná Obec žádá o zrušení tohoto VKP. Zpráva tedy na základě pouhého podání žádosti navrhuje ponechat pozemky, kde je umístěno VKP v zastavitelné ploše, aniž by zpracovatel vyčkal na rozhodnutí Oboru životního prostředí v Říčanech. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. Požadují, aby na těchto pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice označené jako VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ zůstal zachován VKP, byl zakreslen do změny územního plánu a tyto pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Protože se chránění živočichové a rostliny pravděpodobně vyskytují i v okolí registrovaného VKP požadují tuto skutečnost respektovat ve změně územního plánu a nerušit VKP, ale naopak ochranu živočichů a rostlin rozšířit i na další plochy. Obec by měla požádat o rozšíření VKP na okolní pozemky!

Namísto záboru půdy v dosud nezastavěných částech obce by měly orgány státní správy trvat na tom, aby se využily již zastavěné plochy. Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, jak je zpracovatelem Zprávy uvedeno SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a reagovat na případnou bytovou potřebu. Mnohé chaty se využívají k bydlení již nyní. Mezi chatami je také hodně rodinných domů s čísly popisnými. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadují převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo velké náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace). Není logické a není zpracovatelem Zprávy nijak zdůvodněno, proč je potřeba převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a zároveň nepřevést do této plochy pozemky, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu.

V posledních letech byly Obcí Svojetice i Stavebním odborem MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. V územním plánu z roku 2013 je uvedeno: „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a závada „Slepé komunikace bez možnosti otočení“ Přesto byla povolena stavba

veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. SWOT analýza byla převzata z externího dokumentu, rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí a výstupem územně analytických podkladů obcí ve správním území ORP Říčany. Tento dokument byl vypracován a dokončen externí společností a nelze jej modifikovat prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice, jako jedné z mnoha obcí, které řeší tento dokument zpracovaný pro celé správní území ORP Říčany.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně provedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dle územního plánu stanovuje tuto podmínku: „*Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.*“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m.

V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách a omezí počet bytových jednotek v rodinném domě.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu z roku 2013 a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto nedodržení územního plánu není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak odůvodněn. Požadují do Zprávy uvést jako negativum uplatňování územního plánu to, že nebyl Obcí Svojetice a Odbory MĚÚ Říčany dodržován a byly povolovány stavby v rozporu s územním plánem. Požadují uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to dle zpracovatele Zprávy nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč zpracovatel Zprávy navrhuje její zakreslení v jiném místě a jako slepou komunikaci.

Vzhledem k problémům se zasakováním dešťové vody v celé obci, enormnímu nárůstu počtu obyvatel obce a nárůstu počtu dvojdomů a trojdomů v obci, jak také zmiňuje Zpráva, požadují zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 2000 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 v dosud nezastavěných částech obce a upravit i výšku staveb max. na 7,5 metru k hřebeni a se sedlovou střechou.

Ve Zprávě zpracovatel uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace, Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území: " a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy." a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Není zřejmé, zda jde tedy o negativum, které se bude realizovat nebo jak je to vlastně myšleno. Je to zmatečné a chybné. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadují, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.), což je lokalita V Jamách, která na rozdíl od lokality Za Dubinou nemá dobrou přístupovou komunikaci a je z hlediska ekologie významnější.

Požadují:

- 1) Zohlednění hydrogeologických podmínek jednotlivých lokalit obce zejména lokality V Jamách.
- 2) Zrušení napojení nových komunikací na komunikaci ulice Na Podkovách p.č. 177/4.
- 3) Požadují, aby změna územního plánu chránila ve větší míře životní prostředí a aby byl do územního plánu zakreslen významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a V

Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetic byla upravena na základě výsledků projednání a následně předložena zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení, a to postupem, který ukládá stavební zákon.

Změna ÚP bude zpracována autorizovanou osobou, budou zohledněny všechny skutečnosti. V dalších fázích pořizování změny ÚP se bude možné vyjádřit ke konkrétním návrhům řešení.

V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

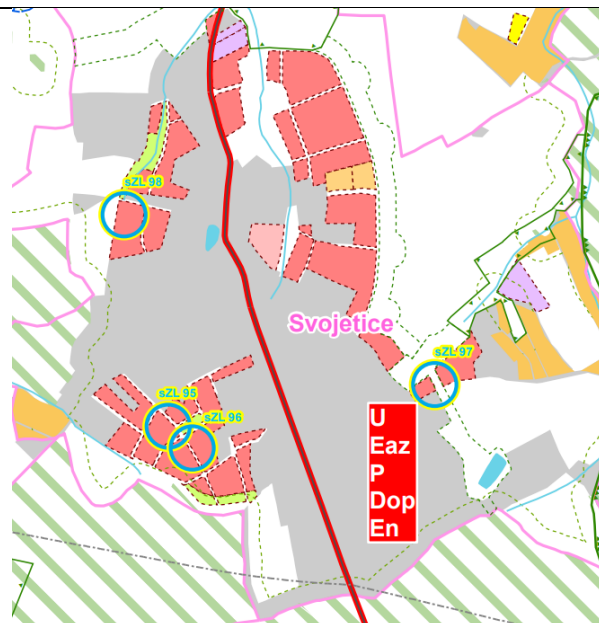
Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

<p>Jamách" (dále jen „VKP“) na pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice.</p> <p>4) Požadují vyjmutí části lokality V Jamách (nezastavěné části) ze zastavitelných ploch (aby nebyly určeny k zástavbě), jde např. o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/17, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3, 164/40, 164/62, 164/63, 164/64, 164/37, 164/60, 164/59, 164/58, 161/81, 161/15.</p> <p>5) Upřednostnění bydlení v chatách před novou zástavbou v zastavitelných plochách na dosud nezastavěných pozemcích na okrajích současné zástavby.</p> <p>6) Požadují, aby Zpráva byla přepracována, odpovídala skutečností a byla znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č. 3</p> <p>7) Požadují, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů.</p> <p>8) Zakreslení melioračních zařízení a hlavních odvodňovacích zařízení a zohlednění jejich umístění.</p> <p>9) Zakreslení vodních toků do územního plánu a jejich odkrytí.</p> <p>10) Požadují, aby byla ve změně územního plánu více zohledněna skutečnost, že se obec Svojetice i její okolí potýká s enormním nárůstem obyvatel, dopravy a další nárůst je již neúnosný.</p> <p>11) Požadují, aby Zpráva požadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014</p> <p>12) Požadují, aby Obec Svojetice a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky. Požadujeme, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákon ČR a Listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí). Svá práva na kvalitní životní prostředí, bezpečnost svou i svých dětí, své investice do pozemku a domu jsem připraven chránit i soudní cestou.</p>	
<p>45 / Jan Marek a Jana Marková / 21.2.2023</p> <p>Zpráva je napsána chaoticky, v mnoha bodech si věty odporují. Neodpovídají uvedené počty obyvatel a uvedený graf je zmatečný. Zpráva nevychází ze skutečného stavu obce a aktuálních dat. Byl registrován významný krajinný prvek (dále jen VKP), počet obyvatel vzrostl více než bylo počítáno v územním plánu. Ve Zprávě jsou zjevné nejasnosti např. není specifikováno v textu o jaké se jedná oblasti označené kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98, přílohou není žádná grafická příloha, kde by oblasti byly vyznačeny.</p> <p>Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částí obce, tak jak je plánováno v územním plánu se enormně zvýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Enormně se zvýší počet obyvatel. V obci jsou velké problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší a okolní nemovitosti budou v ještě větší míře ohrožovány záplavami. Toto jsou důvody proč redukovat plochy pro zástavbu, a ne je ponechávat, jak je uvedeno ve Zprávě. Ze SWOT analýzy ve</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.</p> <p>Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.</p>

Zprávě, z aktualizovaných zásad územního rozvoje Středočeského kraje, z aktualizované politiky územního rozvoje ČR vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a tyto požadavky není možné splnit bez zrušení některých zastavitelných ploch. Zpráva naopak uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Je to tedy nesoulad požadavků na změnu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje. Požadují ve Změně č.3 redukovat plochy pro zástavbu.

Dále žádám o vyjmutí dosud nezastavěné lokality V Jamách viz obrázek (jde o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8,172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63/ 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3) ze zastavitelných ploch. Tato vyznačená lokalita je naprosto nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, přirozený mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – meliorace a také prameniště. Z vlastní zkušenosti víme, jaké je zde podloží, jak se voda nevsakuje a jak je blízko k povrchu hladina spodní vody. Tato lokalita již nyní způsobuje zaplavení okolních pozemků při deštích a ohrožuje okolní nemovitosti včetně naší! V případě zástavby budou okolní pozemky a stavby ještě více ohrožovány dešťovou vodou. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Tato lokalita je přitom výjimečně vhodná pro zadržování vody a zabránění záplav, které při velkých deštích bývají níže v obci. V této lokalitě není možné zasakování dešťové vody dle Zákona.

Zastavitelné plochy v lokalitě V Jamách počítají s napojením na okolní komunikace, které nejsou dimenzované na větší provoz a neodpovídají současným normám. Podle všech dostupných informací je přístup a příjezd k plánovaným stavebním pozemkům na pozemcích obce (současné VKP) a sousedních pozemků ve vlastnictví soukromých osob plánován skrze obecní pozemní komunikaci na parc. č. 177/4 v katastrálním území Svojetice (dále jen „Pozemní komunikace“), která bezprostředně sousedí s mnou vlastněnými pozemky a kterou sám pro účely přístupu k pozemkům denně užívám. Tato Pozemní komunikace však byla vystavěna jako přístupová komunikace k 11 rodinným domům (jedním z těchto rodinných domů je právě náš dům na Dotčených pozemcích) a nemá dostatečnou kapacitu pro to, aby sloužila i jako přístupová komunikace pro veškeré ostatní stavby na výše uvedených Pozemcích. Plánovanou výstavbou na pozemcích VKP a sousedních pozemcích by došlo k překročení dopravního zatížení Pozemní komunikace, neboť při jejím návrhu v roce 1999 nebyla uvažována výstavba na sousedních pozemcích, v mokřadních loukách. Tato Pozemní komunikace je úzká, po jejím kraji nejsou vybudovány chodníky pro pěší, jsou zde špatné rozhledové podmínky v zatáčkách, nákladní auta (které se zde jistě



Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezeny v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“
Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

budou při výstavbě staveb na Pozemcích hojně vyskytovat) se zde mají problémy vytočit.

Vše zmíněné je důvodem pro zrušení zastavitelných ploch v této lokalitě - V Jamách.

Nesouhlasím s návrhem na zrušení významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. VKP a Pozemky jsou územím, kde se nachází jeden z pramenů Mnichovky, další pramen je v blízkém lese. Celé území zajišťuje optimální hladinu podzemních vod pro rozvoj flory a fauny, ale i pro zásobování studní a Mnichovického potoka. Zejména v jarních a podzimních měsících se lokalita vyznačuje vysokou hladinou podzemní vody, a tím vytváří přirozené mokřady s typickou vegetací, která spoluvytváří pestrý vzhled vesnické krajiny. Na pozemcích VKP a v jeho okolí je množství chráněných i nechráněných rostlin a živočichů např. ještěrky, plazi, různé druhy žab a bezobratlých živočichů, ptáků, lesní zvěř... Mám na natočené video s Dudkem chocholatým, kterého jsme s manželkou a dětmi viděli na pozemku VKP, ale zavítal i na mou zahradu. Je zcela evidentní, že pro mnoho živočichů je lokalita VKP vhodným stanovištěm i jako zdroj potravy. Tato oblast je částí naší obce, krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, protože je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a také obyvatele obce. Území vnímáme jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek naší obce Svojetice, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce a zejména kvalitu mého životního prostředí. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech v roce 2018 na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě doložených průzkumů nikoli na základě nějakého pouhého rozhodnutí několika zastupitelů. Je zvláštní, že po 4 letech stejná Obec žádá o zrušení tohoto VKP. Zpráva tedy na základě pouhého podání žádosti navrhuje ponechat pozemky, kde je umístěno VKP v zastavitelné ploše, aniž by zpracovatel vyčkal na rozhodnutí Oboru životního prostředí v Říčanech. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“.

Požaduji, aby na těchto pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice označené jako VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ zůstal zachován VKP, byl zakreslen do změny územního plánu a tyto pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Protože se chránění živočichové a rostliny pravděpodobně vyskytují i v okolí registrovaného VKP požaduji tuto skutečnost respektovat ve změně územního plánu a nerušit VKP, ale naopak ochranu živočichů a rostlin rozšířit i na další plochy.

Namísto záboru půdy v dosud nezastavěných částech obce by měly orgány státní správy trvat na tom, aby se využily již zastavěné plochy. Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, jak je zpracovatelem Zprávy uvedeno SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a reagovat na případnou bytovou potřebu. Mnohé chaty se využívají k bydlení již nyní. Mezi

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

Lokalita V Jamách bude v rámci zpracování návrhu změny ÚP prověřena autorizovanou osobou, a to především v návaznosti na registrovaný VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách.“

Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na

chatami je také hodně rodinných domů s čísly popisnými. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto navrhuji převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo velké náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace). Není logické a není zpracovatelem Zprávy nijak zdůvodněno, proč je potřeba převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a zároveň nepřevést do této plochy pozemky, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu.

V posledních letech byly Obcí Svojetice i Stavebním odborem MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. V územním plánu z roku 2013 je uvedeno: „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a závada „Slepé komunikace bez možnosti otočení“ Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu z roku 2013 a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto nedodržení územního plánu není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak odůvodněn. Požaduji do Zprávy uvést jako negativum uplatňování územního plánu to, že nebyl Obcí Svojetice a Odbery MěÚ Říčany dodržován a byly povolovány stavby v rozporu s územním plánem. Požaduji uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to dle zpracovatele Zprávy nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč zpracovatel Zprávy navrhuje její zakreslení v jiném místě a jako slepou komunikaci.

Vzhledem k problémům se zasakováním dešťové vody v celé obci, enormnímu nárůstu počtu obyvatel obce a nárůstu počtu dvojdomů a trojdomů v obci, jak také zmiňuje Zpráva, požaduji zvětšit minimální plochu stavebního pozemku pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 v dosud nezastavěných částech obce a upravit i výšku staveb max. na 7,5 metru k hřebeni a se sedlovou střechou.

Ve Zprávě zpracovatel uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace: „Během uplatňování ÚP v

veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dle územního plánu stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m. V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude

uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:“ a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy.“ a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Není zřejmé, zda jde tedy o negativum, které se bude realizovat nebo jak je to vlastně myšleno. Je to zmatečné a chybné. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadují, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.), což je lokalita V Jamách, která na rozdíl od lokality Za Dubinou nemá dobrou přístupovou komunikaci a je z hlediska ekologie významnější.

Požadují:

- 1) Zohlednění hydrogeologických podmínek jednotlivých lokalit obce zejména lokality V Jamách.
- 2) Zrušení napojení nových komunikací na komunikaci ulice Na Podkovách p.č. 177/4.
- 3) Požadují, aby změna územního plánu chránila ve větší míře životní prostředí a aby byl do územního plánu zakreslen významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ (dále jen „VKP“) na pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice.
- 4) Požadují vyjmutí části lokality V Jamách (nezastavěné části) ze zastavitelných ploch (aby nebyly určeny k zástavbě), jde např. o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/17, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3, 164/40, 164/62, 164/63, 164/64, 164/37, 164/60, 164/59, 164/58, 161/81, 161/15.
- 5) Upřednostnění bydlení v chatách před novou zástavbou v zastavitelných plochách na dosud nezastavěných pozemcích na okrajích současné zástavby.
- 6) Požadují, aby Zpráva byla přepracována, odpovídala skutečnostem a byla znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č. 3.
- 7) Požadují, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů.
- 8) Zakreslení melioračních zařízení a hlavních odvodňovacích zařízení a zohlednění jejich umístění.
- 9) Zakreslení vodních toků do územního plánu a jejich odkrytí.
- 10) Požadují, aby byla ve změně územního plánu více zohledněna skutečnost, že se obec Svojetice i její okolí potýká s enormním nárůstem obyvatel, dopravy a další nárůst je již neúnosný.
- 11) Požadují, aby Zpráva požadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014.
- 12) Požadují, aby Obec Svojetice a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud

prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona.

Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetic byla upravena na základě výsledků projednání a následně předložena zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení, a to postupem, který ukládá stavební zákon.

Změna ÚP bude zpracována autorizovanou osobou, budou zohledněny všechny skutečnosti. V dalších fázích pořizování změny ÚP se bude možné vyjádřit ke konkrétním návrhům řešení.

V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem

<p>nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky. Požadujeme, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákony ČR a Listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí). Svá práva na kvalitní životní prostředí, bezpečnost svou i svých dětí, své investice do pozemku a domu jsem připraven chránit všemi zákonnými prostředky.</p>	<p>na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p> <p>Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.</p>
<p>46 / Ing. Jana a Ing. Petr Markovi / 21.2.2023</p> <p>1) Zpráva je zmatečná. V řadě bodů si text zcela odporuje. Zpráva nepracuje se skutečným stavem obce a aktuálními údaji.</p> <p>2) Zpráva se tváří, že byla zpracována Odborem územního plánování a regionálního rozvoje a má být zprávou o uplatňování územního plánu. V textu jsou však evidentně zahrnuty požadavky některých občanů a obce. Občané a vlastníci nemovitostí nebyly dostatečně informováni o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Tato informace se objevila pouze v jarním zpravodaji obce (nikde neregistrovaném časopise), který každý nemusel mít k dispozici, číst nebo mohl daný text přehlédnout. Takto důležitá informace měla být zveřejněna na úřední desce obce, což nebyla.</p> <p>3) Současný Strategický plán obce Svojetice neodpovídá současnému stavu obce Svojetice a neměl by tedy být podkladem pro změnu územního plánu obce, protože není aktuální. Nejprve by měl být Strategický plán aktualizován. Strategický plán se řešil na zasedání zastupitelstva obce dne 19.12.2022 a bylo řečeno, že se v roce 2023 bude projednávat změna a bude aktualizován. V tomto Strategickém plánu chybí informace o registrovaném významném krajinném prvku na p.p.č. 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice s názvem „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“.</p> <p>4) Ve Zprávě na straně 3 je zmatečné, co je negativním dopadem na udržitelný rozvoj území, protože se jako negativum uvádí body: V roce 2014 proběhlo v obci místní referendum, Je žádoucí omezit výstavbu rodinných domů o 3 bytových jednotkách, Stanovení závazné povinnosti napojení všech staveb na veřejný vodovod, Upřesnění zákresu již realizovaných staveb, Převedení části zastavitelné plochy, Aktualizace vymezení zastavěného území, Použití nové katastrální mapy, v roce 2022 vstoupila v platnost. Je to tedy velice zmatečné! Je tedy negativum Stanovení závazné povinnosti napojení všech staveb na veřejný vodovod a kanalizaci bez dalších výjimek nebo není? Je negativum, že je žádoucí omezit výstavbu rodinných domů o 3 bytových jednotkách nebo není? Pokud tedy vše zmíněné má negativní dopad na rozvoj území, pak tedy zpracovatel považuje za pozitivní, že v obci probíhá výstavba dvojdomů a trojdomů, domů s více bytovými jednotkami apod. a další text zejména požadavky na změnu územního plánu jsou ve Zprávě v rozporu s těmito body.</p> <p>5) SWOT analýza Zprávy si v mnohých bodech protičeří a nezobrazuje aktuální stav. Například: Ochrana přírody a krajiny</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>1) Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>2) Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občanů k jejich podávání dále vyzývat. Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.</p> <p>3) Strategický plán obce je nástrojem samosprávy obce. Jedná se o svébytný dokument, z něhož Zpráva nevychází.</p> <p>4) Připomínka je zohledněna. Bylo upraveno.</p> <p>5) SWOT analýza byla převzata z externího dokumentu, rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí a výstupem územně analytických podkladů obcí ve správním území ORP</p>

S: Vazba na cenný krajinný prostor Voděradských Bučin. Lokalita V Jamách s předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů, je zmíněno, že bude prověřeno novým biologickým průzkumem. - Obec i odbory MěÚ Říčany mají k dispozici biologické průzkumy z let 2015–2018, kde byla zadavatelem Obec Svojetice, ČSOP a je k dispozici také veřejný registr chráněných živočichů. Takže předpokládaný výskyt byl ji doložen. Toto ve Zprávě není zmíněno. Není zdůvodněno proč by měl být prováděn nový biologický průzkum?

O: Ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace – z toho vyplývá požadavek nestanovit tyto plochy jako zastavitelné a ze zastavitelných ploch je vyjmout.

T: Narušení hodnot krajinného rázu živelnou výstavbou. Další narušení přírodních (doposud dochovaných) struktur v území např. lokality V Jamách, riziko je hypotetické, narušení hodnot živelnou výstavbou na základě pořizované změny bude ošetřeno tak, aby k tomuto v žádném případě nedošlo. - narušení není hypotetické, ale reálné. Pokud dojde k výstavbě, tak se krajinný ráz a přírodní struktury v území zcela jistě změní. V lokalitě V Jamách je mokřad, louka, návaznost na les a prameny Mnichovického potoka. Po výstavbě se místo louky a mokřadu objeví domy a zahrady, což zcela změní charakter místa a životní prostředí.

Hygiena životního prostředí:

S: Obytné prostředí pozitivně ovlivněno vazbou na významnější lesní celky – není zde zmíněno, že lesní celky jsou mimo katastr obce. Obec má jen 1 plochu s malým lesem a 1 lesík, který dle Zprávy chce zpracovatel změnit na lesopark.

O: Zakládání ploch sídelní zeleně – Zpráva a návrh změny územního plánu navrhuje zrušení lesíka a budování lesoparku, zastavění louky V Jamách a pak se bude vytvářet sídelní zeleň? Nelogické.

Technická infrastruktura:

W: Problémy s nedostatečným zasakováním srážkových vod, nevyřešená dešťová kanalizace (již není aktuální, je potřeba řešit zasakování dešťové vody na konkrétních stavebních pozemcích). Ve skutečnosti jsou podmínky v obci takové, že z hydrogeologického hlediska není však na mnoha místech možný a nelze umisťovat vsakovací objekty dle zákona.

T: Vysoká finanční zátěž realizace a provozu vodovodu a kanalizace – Nezmiňuje se zde také vysoká finanční zátěž na údržbu nových komunikací, veřejného osvětlení apod., které vzniknou na nových zastavitelných pozemcích.

Veřejná dopravní infrastruktura:

W: zvýšená intenzita dopravy... Je zde uvedena intenzita dopravy, která není aktuální. Tento stav byl již před rokem 2018. Není uvedeno kdy a kde byl zjišťován aktuální stav dopravy. Nízká dopravní propustnost – komunikace jsou úzké, přesto zpracovatel Zprávy i Obec plánuje nové lokality napojovat na tyto úzké komunikace. V posledních 4 letech Obec i odbory MěÚ Říčany povolovaly výstavbu slepých komunikací i přesto, že slepé komunikace byly v ÚP vedeny jako závada.

Sociodemografické podmínky:

Říčany. Tento dokument byl vypracován a dokončen externí společností a nelze jej modifikovat prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice, jako jedné z mnoha obcí, které řeší tento dokument zpracovaný pro celé správní území ORP Říčany.

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

V obci Svojetice jsou povolovány stavby v souladu s platným územním plánem Svojetic a stavebním zákonem.

S: Dlouhodobý index vývoje počtu obyvatel... - celý odstavec je zmatečný a chybný, opět není uveden aktuální stav počtu obyvatel. Údaje jsou staré. Jak může být dvojnásobný nárůst počtu obyvatel silnou stránkou? Navíc když o kousek níže je uvedeno jako hrozba „enormní nárůst obyvatel“.

W: Nedostatečná veřejná vybavenost... Obec povolila výstavbu bytového domu s prostory pro lékaře a obchody. Nyní je to pouze bytový dům bez služeb. Další výstavba by měla být podmíněna tím, že může být realizována až budou veškeré služby zajištěny.

T: Enormní nárůst počtu obyvatel por. 2001 v letech 2001-2011 (rizika extrémní suburbanizace) - není uveden aktuální údaj, další text Zprávy zejména požadavky na změnu územního plánu na tuto hrozbu nereagují a nepožadují redukci zástavby. Další způsob využití chatové zástavby. - pokud se zredukují nová výstavba, tak to není hrozba, ale příležitost, jak využít již zastavěné plochy.

Bydlení:

S: Značný rozvoj bytové výstavby v posledních desetiletích. V reálu se jedná o individuální domy... Není to pravda, poslední 4 roky se staví a povolují trojdomy a dvojdomy, na návsi je bytový dům. Není to silná stránka.

W: extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo... Obec ani odbor územního plánování tomu nebrání, povoluje zástavbu a brání transformaci chat na bydlení.

T: překročení meze přiměřenosti výstavby – není uvedeno, jak je mez stanovena, kolik to je domů, obyvatel. Je to tedy nicneříkající. Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, ale příležitost, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a legalizací skutečnosti, že se chaty využívají k bydlení již nyní.

Rekreace:

T: Další rozšiřování chat... - není reálné, na chaty již nejsou v katastru obce volné plochy, vše je pro bydlení.

6) Bod b) na straně 6: Lokalizované problémy obce - v tabulce není specifikováno, o které oblasti se jedná a přílohou není žádná grafická část. Nelze se k tomu přesně vyjádřit. Pokud jde o lokalitu V Jamách, tak byly realizovány dlouhodobé průzkumy v letech 2015-2018 a výskyt zvláště chráněných druhů není předpokládán, ale doložitelný. Odbory MěÚ Říčany, Krajský úřad i Obec je mají k dispozici. Řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby v již vymezených zastavitelných plochách – vzhledem ke SWOT analýze a skutečnosti by zde mělo být i zrušení části zastavitelných ploch a etapizace navázaná na zajištění veškeré občanské vybavenosti. Problémy v dopravě – není to jen o kruhové křižovatce, ale i o zapracování výsledků referenda z roku 2014 do změny územního plánu a kapacitě stávajících komunikací v obci.

7) Bod d) na straně 10 - naprosto zmatečný a chybný graf i textová část pod ním. Při splnění všech zákonných i podzákonných podmínek nelze některé lokality zastavět. Nezhledňuje se zde registrovaný významný krajinný prvek, hydrogeologický stav lokalit a výsledky referenda. Zpráva by měla tyto

SWOT analýza je převzata z dokumentu ÚAP ORP Říčany, jehož poslední aktualizace proběhla v roce 2020. Aktualizace za rok 2024 prozatím není k dispozici.

Jedná se o vždy o jeden individuální rodinný dům o třech (popř. dvou) bytových jednotkách, což umožňuje stavební zákon.

Řešením je, že Změna ÚP bude zpracována jako územní plán s regulačními prvky, aby mohl být omezen počet bytových jednotek v rodinném domě.

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

Změna ÚP nebude navrhovat rozšiřování chat.

6) Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny. Bude provedena revize etapizace. Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Změna ÚP bude zpracována autorizovanou osobou. V dalších fázích pořizování změny ÚP se bude možné vyjádřit ke konkrétním návrhům řešení.

7) Graf na str. 10 je nejjednodušší, jaký může být použit, vystihuje pouze setrvalý nárůst počtu obyvatel Obce Svojetice. Budeme provedena aktualizací etapizace. V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit

skutečnosti popsat a zpracovat do požadavků na změnu ÚP. Návrh zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období nyní nenavrhuje nové zastavitelné plochy, pořizovatel se domnívá, že zastavitelných ploch je v současném územním plánu Svojetice vymezeno dostatek – Návrh zprávy sice nenavrhuje nové plochy, ale urychluje zástavbu zastavitelných ploch přesunem části zastavitelné lokality z II. etapy do I. etapy. Navíc bez jakýchkoli podmínek a bez rušení zástavby v jiné zastavitelné lokalitě.

8) Pokyny pro zpracování návrhu změny na straně 11: Bod 4) Je to nelogické. Řešením problému spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel bude stanoveno vhodná etapizace výstavby, a proto bude lokalita Za Dubinou převedena z II. etapy do I. etapy a tím zvýšit počet domů a obyvatel v I. etapě? Zpracovatel si protiřečí. Ve Zprávě zpracovatel uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace: „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:“ a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy.“. A přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadujeme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy pouze v případě, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.)

Bod 5) Součástí změny č. 3 má být revize komunikačního skeletu včetně vypuštění návrhu kruhové křižovatky. Změna územního plánu musí respektovat platné a závazné referendum z roku 2014 a toto by zde mělo být požadováno. Pokud se bude měnit dopravní koncepce, měl by být vytvořen nový územní plán nikoli jen změna. Požaduji doplnění požadavku na změnu územního plánu podle platných výsledků referenda.

Bod 6) Stanovení závazné povinnosti napojení všech staveb na veřejný vodovod a kanalizaci bez dalších výjimek. V tomto bodě není jasné, o jaké stavby má jít. Nelze se k tomu vyjádřit jinak, než je to nejasné a zmatečné. Nejsou specifikované stavby. Platí to i pro již zkolaudované domy a chaty, i pro jiné stavby?

Bod 9) Navrhnout možnost převedení obecního lesa na p.č. 263/6, 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je v rozporu se SWOT analýzou, kdy je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Nesouhlasíme s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark a ani to zpracovatel Zprávy nijak neodůvodnil. Je to jeden z bodů, kde je Zpráva zmatečná a text si odporuje! Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochu lesů. Měl by zůstat zachován vesnický charakter obce a neměly by se rušit lesy a uměle vytvářet lesoparky nebo parky. Ve

do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

8) Bod 4) Připomínka byla zohledněna. Bylo upraveno na „8) Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.“

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona.

Bod 5) Připomínka byla částečně zohledněna. Bylo upraveno na „11) Prověřit komunikační skelet obce daný platným územním plánem. Posoudit dopravní řešení dle platného ÚP a v případě odůvodněné potřeby navrhnout změny s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce bude respektována. Prověřit možnost vypuštění návrhu kruhové křižovatky na křížení ulic ul. Choceradská a K Tehovci. Prověřit vhodnost návrhu propojení ulic Kamenická a Na Moklině, případně prověřit možnost zúžení navrhovaného propojení na pozemku parc. č. 204/2 v blízkosti RD č.p. 412 tak, aby zde nemuselo být vedeno vyvlastňovací řízení a objekt terasy u rodinného domu mohl být zachován i za cenu podstatného zúžení této komunikace.“

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

Bod 6) Připomínka byla částečně zohledněna. Bylo upraveno na „9) Formou etapizace bude navržen způsob stanovení závazné povinnosti napojení staveb na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci.“ Stanovení konkrétních podmínek a jejich

Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu lesy na Krajinnou zeleň. Požadujeme, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch lesy a nebyla plocha lesů zmenšována. Dále požadujeme, aby nebyla ve vzdálenosti 50 m od lesa umožněna nová zástavba. Toto je v rozporu s požadavky na prostupnost území a ochranu krajiny a s další legislativou.

Bod 10) Pozemek p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy bydlení Pozemky uvedené v bodu 10 jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo velké náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není logické a není důvod převést uvedené pozemky do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Ve Zprávě není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

Bod 11) Vymezení komunikace mimo p.č. 219/43 a 211/11 - není zde zmíněno, že se musí zohlednit tok Jevanského potoka. Byly zpracovány studie, které navrhují tento potok v daném úseku odkrýt, revitalizovat a potok by měl meandrovat.

Bod 13) V posledních letech byly Obcí Svojetice i Stavebním odborem MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. V územním plánu z roku 2013 je uvedeno: „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a závada „Slepé komunikace bez možnosti otočení“. Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku parc. č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu z roku 2013 a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto nedodržení územního plánu není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak odůvodněn. Požadujeme do Zprávy uvést jako negativum uplatňování územního plánu to, že nebyl Obcí Svojetice a Odbory MěÚ Říčany dodržován a byly povolovány stavby v rozporu s územním plánem. Požadujeme uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to dle zpracovatele Zprávy nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč zpracovatel Zprávy navrhuje její zakreslení v jiném místě a jako slepou komunikaci.

Bod 14) Studie, o které se Zpráva zmiňuje a podle které by měla být změna územního plánu provedena, není nikde zveřejněna a nebyla nám předložena ani při návštěvě Odboru územního plánování a regionálního rozvoje dne 6.2.2023. Nelze tedy podat relevantní připomínku k tomuto bodu. Jako slabá stránka ve SWOT analýze je uvedeno, že jsou vodní toky zatrubněné. Není zde zmíněno, že se musí zohlednit tok Jevanského potoka. Byly zpracovány studie, které navrhují tento potok v daném úseku odkrýt, revitalizovat a potok by měl meandrovat.

Bod 15) Nesouhlasíme s návrhem na zrušení významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. VKP, Pozemky a přílehlý les jsou územím, kde se nachází jeden z pramenů Mnichovického potoka. Celé území zajišťuje optimální hladinu po zemních vod pro rozvoj flory a fauny, pro

definici bude úkolem zpracovatele změny ÚP, který je autorizovanou osobou. Navržené řešení bude řádně projednáno dle stavebního zákona.

Bod 9) Připomínka byla částečně zohledněna. Bylo upraveno na „14) *Provéřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku.*“ Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Cílem by byla kultivace tohoto prostoru, v žádném případě ne jeho odlesnění nebo negativní změna charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Bod 10) Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Bod 11) Autorizovanou osobou bude v rámci návrhu změny ÚP prověřeno vedení komunikace dle podkladní katastrální mapy, tj. po jižní hranici vymezeného pozemku parc. č. 211/11.

Bod 13) Připomínka byla částečně zohledněna. Bylo upraveno na „17) *Provéřit možnost nahrazení územním plánem navržené komunikace na pozemku parc. č. 205/5 již vybudovanou komunikací na pozemku parc. č. 206/97 a zároveň prověřit možnost jejího zprůjezdnění (napojení na navazující kolmou navrhovanou komunikaci).*“

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dále územní plán stanovuje tuto podmínku: „*Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.*“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m.

V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány.

Bod 14) Připomínka byla částečně zohledněna. Úprava trasy předmětné komunikace bude prověřena autorizovanou osobou zpracovatele změny ÚP.

zásobování studní i potoků. Zejména v jarních a podzimních měsících se lokalita vyznačuje vysokou hladinou podzemní vody, a tím vytváří přirozené mokřady s typickou vegetací, která vytváří typický vzhled vesnické krajiny a určuje její pestrost. Na pozemcích VKP a v jeho okolí vidáme množství chráněných i nechráněných rostlin a živočichů např. ještěrky, plazi, žáby (různé druhy), bezobratlé živočichy, ptáky, lesní zvěř... Je evidentní, že pro mnoho živočichů je tato lokalita vhodným stanovištěm i z hlediska potravy. Tato rozmanitost této lokality by měla zůstat zachována včetně zajištění ochrany prostředí. Tato oblast je částí naší krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, protože je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Území vnímáme jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek naší obce Svojetice, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce a zejména kvalitu našeho životního prostředí. Toto území je právem registrováno jako významný krajinný prvek. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech v roce 2018 na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě doložených průzkumů nikoli na základě rozhodnutí několika zastupitelů. Zpráva tedy na základě pouhého podání žádosti navrhuje ponechat pozemky, kde je umístěno VKP v zastavitelné ploše. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. Není zdůvodněno, proč Zpracovatel používá jako podklad hypotetické zrušení VKP. Dosud nedošlo ke změně a pouhý fakt, že obec požádala o zrušení VKP nemůže být podkladem pro pokyn ke zpracování návrhu změny. Naopak návrh změny by měl vycházet ze skutečnosti, že je VKP dosud registrováno. Navíc na zasedání obce dne 23.11.2022 usnesením č. 2022-10-114 „Zastupitelstvo obce Svojetice zadává úkol předsedovi komise veřejného pořádku, dopravy, životního prostředí a odpadového hospodářství panu J. Honcovi vypracovat podrobnou analýzu prostředí lokality V Jamách, v průběhu nejméně jednoho roku sbírat údaje pro vyhodnocení této lokality, doložit zprávu dotčených orgánů (Povodí), že obec Svojetice leží v záplavovém území, doložit podklady pro vyhodnocení prospěchu využití této lokality, prospěchu pro občany obce, doložit údaje o odborné firmě, která provádí průzkumy a vyhodnotí výsledky průzkumu, vypracovat finanční analýzu nákladů pro průzkum a případný záměr vybudování tůní. Dále prověřit vhodnost lokality nad rybníkem par.č.17/2 a 17/1 k vytvoření tůní a navrhnout její revitalizaci. Na základě závěrů této analýzy rozhodnout o dalším postupu.“ Obec tedy v 10/2022 požádala o zrušení VKP, ale zároveň zastupitelstvo v 11/2022 zadalo Komisi pro životní prostředí úkol vypracovat podrobnou analýzu této lokality na základě které bude rozhodnuto o dalším postupu. Bod 15 tedy není v souladu se skutečností. Požadujeme, aby na těchto pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice označené jako VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ zůstal zachován VKP, byl zakreslen do změny územního plánu a tyto pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadujeme, aby byl významný krajinný prvek nejen zanesen do územního plánu, ale aby bylo ve změně územního plánu zohledněno i

Bod 15) Připomínka byla částečně zohledněna. Bylo upraveno na „10) *Prověřit vymezení významného krajinného prvku „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ na pozemcích parc. č. 161/1, 161/56, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6 a 173/7 v k.ú. Svojetice, který byl registrován po vydání ÚP Svojetice.*“ Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhnout konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

to, že VKP není nijak fyzicky ohraničeno a chránění živočichové a rostliny se mohou vyskytovat i v jeho okolí, což potvrzuje biologický průzkum, který byl zveřejněn na webu obce a je z roku 2022. Proto požadujeme tuto skutečnost respektovat ve změně územního plánu a nerušit VKP, ale naopak ochranu živočichů a rostlin rozšířit i na další plochy. Obec by měla požádat o rozšíření VKP na okolní pozemky! Požadujeme vyjmutí dosud nezastavěné lokality V Jamách viz obrázek (jde o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/17, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3, 164/40, 164/62, 164/63, 164/64, 164/37, 164/60, 164/59, 164/58, 161/81, 161/15) ze zastavitelných ploch. Tato vyznačená lokalita je naprosto nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, přirozený mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – meliorace a také prameniště. Na Obrázku č.2 jsou zakreslené meliorace. Mapa se zakreslenými melioracemi je veřejně dostupná a má ji k dispozici i Obec Svojetice. Z vlastní zkušenosti víme, jaké je zde podloží, jak se voda nevsakuje a jak je blízko k povrchu hladina spodní vody. Tato lokalita již nyní způsobuje zaplavení okolních pozemků při deštích a ohrožuje okolní nemovitosti včetně naší. V případě zástavby budou okolní pozemky a stavby ještě více ohrožovány dešťovou vodou. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Tato lokalita je přitom vhodná pro zadržování vody a zabránění záplav, které při velkých deštích bývají níže v obci. V této lokalitě není možné zasakování dešťové vody dle Zákona. Lokalita V Jamách počítá s napojením na komunikace, které nejsou dimenzované na větší provoz. Je povinností Obce i dalších orgánů státní správy vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování ochrany před hlukem a emisemi. Podle všech dostupných informací je přístup a příjezd k plánovaným stavebním pozemkům na pozemcích obce (současné VKP) a sousedních pozemků ve vlastnictví soukromých osob plánován skrze obecní pozemní komunikaci na parc. č. 177/4 v katastrálním území Svojetice (dále jen „Pozemní komunikace“), která bezprostředně sousedí s námi vlastněnými pozemky a které sami pro účely přístupu k pozemkům denně užíváme. Tato Pozemní komunikace však byla vystavěna jako přístupová komunikace k 11 rodinným domům (jedním z těchto rodinných domů je právě náš dům) a nemá dostatečnou kapacitu pro to, aby sloužila i jako přístupová komunikace pro veškeré ostatní stavby na výše uvedených pozemcích v lokalitě V Jamách. Plánovanou výstavbou na pozemcích VKP a sousedních pozemcích by došlo k překročení dopravního zatížení pozemní komunikace ulice Na Podkovách, neboť při jejím návrhu v roce 1999 nebyla uvažována výstavba na sousedních pozemcích, v mokřadních loukách. Tato pozemní komunikace je úzká, po jejím kraji nejsou vybudovány chodníky pro pěší, jsou zde špatné rozhledové podmínky v zatáčkách, nákladní auta (které se zde jistě budou při výstavbě staveb na

pozemcích hojně vyskytovat) se zde mají problémy vytočit. Vše zmíněné je důvodem pro zrušení zastavitelných ploch v této lokalitě.

Namísto záboru půdy v dosud nezastavěných částech obce by měly orgány státní správy trvat na tom, aby se využily již zastavěné plochy. Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, jak je zpracovatelem Zprávy uvedeno SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a reagovat na případnou bytovou potřebu. Mnohé chaty se využívají k bydlení již nyní. Mezi chatami je také hodně rodinných domů s čísly popisnými. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadujeme převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částech obce, tak jak je plánováno v územním plánu se enormně zvýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Enormně se zvýší počet obyvatel. V obci jsou velké problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší a okolní nemovitosti budou v ještě větší míře ohrožovány záplavami. Toto jsou důvody proč redukovat plochy pro zástavbu, a ne je ponechávat, jak je uvedeno ve Zprávě. Ze SWOT analýzy ve Zprávě, z aktualizovaných zásad územního rozvoje Středočeského kraje, z aktualizované politiky územního rozvoje ČR vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez zrušení některých zastavitelných ploch. Zpráva naopak uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Je to tedy nesoulad požadavků na změnu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje. Požadujeme ve Změně č. 3 redukovat plochy pro zástavbu.

V územním plánu a ve Zprávě je na prvním místě pouze rozvoj bydlení! Jsou evidentně preferovány zájmy developerů na úkor stávajících občanů obce, kvality bydlení a životního prostředí. Dalším uplatňováním ÚP dojde k narušení vyváženosti udržitelného rozvoje. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Obec má velké problémy s enormním nárůstem obyvatel i dopravy. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí a vše podřizují pouze zástavbě v zastavitelných plochách. Je republikovou prioritou vycházející z Politiky území rozvoje ČR hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území a

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. SWOT analýza byla převzata z externího dokumentu, rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí a výstupem územně analytických podkladů obcí ve správním území ORP Říčany. Tento dokument byl vypracován a dokončen externí společností a nelze jej modifikovat prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice, jako jedné z mnoha obcí, které řeší tento dokument zpracovaný pro celé správní území ORP Říčany.

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezeny v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce,

zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

Vzhledem k problémům se zasakováním dešťové vody v celé obci, enormnímu nárůstu počtu obyvatel obce a nárůstu počtu dvojdomů a trojdomů v obci, jak také zmiňuje Zpráva, požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 2000 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 v dosud nezastavěných částech obce a upravit i výšku staveb max. na 7,5 metru po hřeben střechy a umožnit pouze sedlový tvar střechy.

Požadujeme mimo výše uvedené:

1) Požadujeme vyjmutí části lokality V Jamách (nezastavěné části) ze zastavitelných ploch (aby nebyly určeny k zástavbě), jde např. o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/17, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3, 164/40, 164/62, 164/63, 164/64, 164/37, 164/60, 164/59, 164/58, 161/81, 161/15.

2) Zrušení napojení nových komunikací na komunikaci ulice Na Podkovách p.č. 177/4.

3) Požadujeme, aby změna územního plánu chránila ve větší míře životní prostředí a aby byl do územního plánu zakreslen významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ (dále jen „VKP“) na pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice.

4) Upřednostnění bydlení v chatách před novou zástavbou v zastavitelných plochách na dosud nezastavěných pozemcích na okrajích současné zástavby.

5) Požadujeme, aby Obec Svojetice a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky a toto zahrnul do změny územního plánu. Požadujeme, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákon ČR a Listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí).

6) Zohlednění hydrogeologických podmínek jednotlivých lokalit obce zejména lokality V Jamách

7) Zakreslení vodních toků do územního plánu a jejich odkrytí.

ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součástí celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčnými orgány a veřejností.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách a omezí počet bytových jednotek v rodinných domech.

1) Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

2) Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována.

3) Pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinčního výkresu.

4) Konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

5) Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

6) Zohledněno. Byl doplněn pokyn č. 27 „Prověřit a zohlednit hydrogeologické podmínky lokality V Jamách a zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 132/3 a navazujícího okolí (vyplývá z problémů k řešení dle ÚAP ORP Říčany – SZL 96 a SZL 98).“

7) Vodní toky jsou limitem využití území a jsou do ÚP zahrnuty. Odkrytí vodních toků je v souladu s územním plánem a lze realizovat.

<p>8) Zakreslení melioračních zařízení a hlavních odvodňovacích zařízení a zohlednění jejich umístění.</p> <p>9) Požadujeme, aby Zpráva byla přepracována, odpovídala skutečnostem a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č. 3.</p> <p>10) Požadujeme, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů.</p> <p>11) Požadujeme, aby byla ve změně územního plánu více zohledněna skutečnost, že se obec Svojetice i její okolí potýká s enormním nárůstem obyvatel, dopravy a další nárůst je již neúnosný.</p> <p>12) Požadujeme, aby Zpráva požadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014. Svá práva na kvalitní životní prostředí, bezpečnost svou i svých dětí, své investice do pozemku a domu jsme připraveni chránit i soudní cestou.</p>	<p>8) Podkladem pro územní plány jsou územně analytické podklady (ÚAP), ze kterých jsou přebírána data o území. Změna ÚP bude tedy zpracována v podrobnosti ÚAP.</p> <p>9) Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetic byla upravena na základě výsledků projednání a následně předložena zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení, a to postupem, který ukládá stavební zákon.</p> <p>10) Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.</p> <p>11) Změna ÚP bude zpracována autorizovanou osobou, budou zohledněny všechny skutečnosti. V dalších fázích pořizování změny ÚP se bude možné vyjádřit ke konkrétním návrhům řešení.</p> <p>12) V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p>
<p>47 / Ing. Jiří Pachman/ 20.2.2023 Jako majitel nemovitosti ve Svojeticích, ul. Kamenická 381 nesouhlasím se zprůjezdněním slepé ulice Kamenická.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude revize komunikačního skeletu obce. Dopravní řešení dle platného ÚP bude posouzeno autorizovanou osobou a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy a projednány změny, avšak s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce navržená v platném územním plánu bude respektována. Průjezdnost ulice Kamenická bude v rámci zpracování změny ÚP prověřena autorizovanou osobou.</p>
<p>48 / Radek Novotný / 19.2.2023</p> <p>1. Vlastníci nemovitostí nebyli dostatečně informováni o možnosti podat podněty a připomínky na změnu č. 3 územního plánu obce Svojetice. Na úřední desce obce Svojetice nebyl zveřejněn žádný termín od kdy do kdy je možné podávat připomínky a podněty k záměru Změna č. 3 územního plánu obce Svojetice. Požaduji, aby byla provedena náprava a provedeny úkony ve věci pořízení Změny č. 3 územního plánu obce Svojetice, aby byla informace dostatečně jasně a s předstihem zveřejněna na úřední desce obce s novým termínem pro uplatnění připomínek a podnětů pro změnu č. 3 územního plánu obce.</p> <p>2. Zpráva je zmatečná. V řadě bodů si text odporuje. Nejsou uvedeny aktuální údaje, není zohledněna skutečnost o stavu obce.</p> <p>3. V obci v roce 2014 proběhlo referendum, jehož výsledek je platný a závazný. Z platného a závazného referenda vyplynula skutečnost, že občané odmítli záměr okružních cest v obci, kdy cesty jsou umístěny na soukromých pozemcích v zastavěných a zastavitelných plochách a mimo jiné vedou i pozemky po orné půdě ochrany bonity II. Územní plán obce Svojetice,</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>1) Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občany k jejich podávání dále vyzývat. Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.</p> <p>2) Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhl. 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z ÚAP ORP Říčany a ze ZÚR Středočeského kraje. Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.</p>

změna č. 3, musí respektovat výsledky referenda roku 2014. Požadují, aby Zpráva obsahovala výsledek platného a závazného referenda a vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda.

4. Požadují, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů o počtu obyvatel, aktuální intenzitě dopravy, aby byl zohledněn stav, kdy v chatových částech obce, označených jako Chaty a zahrádky, již trvale žijí obyvatelé obce a z toho důvodu jsou již v současnosti problémy s dopravou v obci. Obec Svojetice je na Praze – východ třetí nejmenší obcí co do velikosti katastru 257 ha, přesto počet obyvatel trvale hlášených je vyšší než v okolních větších obcích, které mají i větší a lepší občanskou vybavenost. V obci žijí trvale, i když ne přihlášení k trvalému pobytu, další obyvatelé, zejména v zastavěných částech obce v chatařských oblastech. Komunikace v obci, a nejen v chatařských oblastech jsou úzké, nestačí vysokému nárůstu dopravy už v současné době. Záměr územního plánu, rozšiřovat zástavbu na další nezastavěné plochy je zcela chybný, není ku prospěchu obce a pouze z jeho realizace mají a budou mít prospěch a zisk developeři, a to na úkor všech obyvatel současných i těch plánovaných budoucích.

Není dostatečná kapacita silnic v zastavěné části obce a ani jejím okolí. Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby na nezastavěných částech obce (dle územního plánu z roku 2013) se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší, včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Naroste počet obyvatel tak, že to pro obec, její občanskou vybavenost a její rozpočet bude zátěží a ne přínosem.

5) Zpráva a územní plán a změna č. 3 územního plánu musí řešit dopad na území, který bude způsoben zamýšlenou výstavbou rodinných domů a obslužných komunikací. Jako spoluvlastník pozemku parc. 202/31, st. p. č. 738, st. p.č. 986, vše k.ú. Svojetice jsem dotčen záměrem výstavby komunikací a rodinných domů na sousedních parcelách p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 vše k.ú. Svojetice. Zpráva, územní plán a změna č. 3 územního plánu musí respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a nesouhlasit s plánem se zastavování cenných bonitních půd bonita II, chráněných zákonem č. 334/1992Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdější předpisů jako jsou ve Svojeticích p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 vše k.ú. Svojetice

Zpráva, územní plán a změna č. 3 územního plánu musí respektovat krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, protože krajskou prioritou není zastavování cenných bonitních půd bonita II, chráněných zákonem č. 334/1992Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdější předpisů jako jsou ve Svojeticích p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 vše k.ú. Svojetice. Na výše uvedených parcelách územním plánem plánovaným pro rodinné

V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

4) Změna č. 3 územního plánu Svojetice bude vycházet z aktuálního stavu, aktuálních údajů o počtu obyvatel a aktuální intenzitě dopravy.

Z důvodu vysokého nárůstu obyvatel bude provedena aktualizace etapizace. V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona.

5) Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. K návrhu záborů zemědělského půdního fondu se vyjadřuje krajský úřad stanoviskem dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Toto stanovisko bude respektováno.

domy a přístupovou komunikaci k těmto domům se na pozemcích kromě chráněné půdy bonity č. II nachází veřejně prospěšné liniové stavby plošných meliorací a v těsné blízkosti pozemků také ÚSES, biocentrum s potokem, které sami o sobě jsou VKP ze zákona. Republikovou a krajskou prioritou je boj se suchem. Zástavbou na orné půdě, bez ohledu na hydrogeologický stav území, který ovlivňuje významnou část katastru obce, dojde k dalšímu vysušování krajiny, snižování stavu povrchových a podzemních vod. Další zástavbou komunikace a rodinných domů na pozemcích p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 vše k.ú. Svojetice budou poškozeny na svých právech pokojného, zdravého bydlení já a celá má rodina. Tvrdím, že novou výstavbou a následně provozem bude zvýšená prašnost, hluchnost, smog, a provedený nevratný zásah do krajinného rázu daného místa. Z důvodu výstavby nových domů a nové komunikace budou poškozeny spodní vody a tím dojde k poškození mého zdroje pitné vody ve studni. Požaduji, aby pozemky p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 vše k.ú. Svojetice byly vyjmuty ze zastavitelného území, nebyly určeny k zástavbě a bylo chráněno pokojné, zdravé bydlení mé a mé rodiny. Požaduji redukci pro zástavbu, aby pozemky p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 vše k.ú. Svojetice orná půda bonity II byly vyjmuty ze zastavitelného území a byly ponechány jako orná půda s možností zasakování srážkových vod. Jsem toho názoru, že parcelace pozemku p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 k.ú. Svojetice za účelem výstavby soukromých rodinných domů nemá přednost před ochranou zemědělské půdy a ochrana půdního fondu chráněné orné půdy bonity č. II je ve vyšším veřejném zájmu oproti výstavbě soukromých domů.

6. Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, druh pozemku lesní pozemek a trvalý travní porost, st. p.č. 1015 a 1408, vše k.ú. Svojetice, převést do plochy bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtrženy od ostatních ploch pro bydlení, na rozdíl od pozemků a nemovitostí chat, které jsou v zastavěném území obce. Dále je ve Zprávě navrženo, aby obecní les p.č. 263/6 a 231/22, k.ú. Svojetice byl převeden do plochy zeleně za účelem budování lesoparku. Nesouhlasím s tím, aby v katastru obce byl snižován stav zeleně, lesních pozemků a výše uvedené pozemky byly měněny na plochy bydlení nebo měněn les na lesopark. Požaduji, aby les zůstal v územním plánu obce zařazen do ploch Lesy. Lesy, louky, trvalé travní porosty slouží k zadržování vody v krajině, pomáhají řešit problematiku sucha a retence vody v krajině a jejich likvidace významně narušuje a zhoršuje odtokové poměry v krajině, v obci Svojetice a dotýká se přímo i okolních obcí.

7. Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách (dále jen „VKP“) v lokalitě v Jamách. Toto území vnímám jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek obce, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Lokalita je částí naší krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní

6) Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Cílem by byla kultivace tohoto prostoru, v žádném případě ne jeho odlesnění nebo negativní změna charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

7) Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registraci významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita v Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a

<p>prostředí pro floru, faunu, obyvatele obce. Požadují, aby obecní pozemky registrovaného VKP zůstaly zachovány, byly vyjmuty ze zastavitelného území a registrovaný Významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách“ byl zanesen do územního plánu obce Svojetice. Žádám, aby mé připomínky a podněty byly zohledněny ve Zprávě a ve Změně č. 3 územního plánu obce Svojetice. Žádám, abych byl seznámen s tím, jak bylo mým připomínkám a podnětům vyhověno a jakým způsobem byl postup a vyjádření k mým připomínkám a podnětům příslušných institucí zdůvodněn.</p>	<p>všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.</p> <p>Postup při projednání a schválení Zprávy je dán stavebním zákonem.</p>
<p>49 / František Novotný / 19.2.2023</p> <p>1. Vlastníci nemovitostí nebyli dostatečně informováni o možnosti podat podněty a připomínky na změnu č. 3 územního plánu obce Svojetice. Na úřední desce obce Svojetice nebyl zveřejněn žádný termín od kdy do kdy je možné podávat připomínky a podněty k záměru Změna č. 3 územního plánu obce Svojetice. Požadují, aby byla provedena náprava a provedeny úkony ve věci pořízení Změny č. 3 územního plánu obce Svojetice, aby byla informace dostatečně jasně a s předstihem zveřejněna na úřední desce obce s novým termínem pro uplatnění připomínek a podnětů pro změnu č. 3 územního plánu obce.</p> <p>2. Zpráva je zmatečná. V řadě bodů si text odporuje. Nejsou uvedeny aktuální údaje, není zohledněna skutečnost o stavu obce.</p> <p>3. V obci v roce 2014 proběhlo referendum, jehož výsledek je platný a závazný. Z platného a závazného referenda vyplynula skutečnost, že občané odmítli záměr okružních cest v obci, kdy cesty jsou umístěné na soukromých pozemcích v zastavěných a zastavitelných plochách a mimo jiné vedou i pozemky po orné půdě ochrany bonity II. Územní plán obce Svojetice, změna č. 3, musí respektovat výsledky referenda roku 2014. Požadují, aby Zpráva obsahovala výsledek platného a závazného referenda a vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda.</p> <p>4. Požadují, aby zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů o počtu obyvatel, aktuální intenzitě dopravy, aby byl zohledněn stav, kdy v chatových částech obce, označených jako Chaty a zahrádky, již trvale žijí obyvatelé obce a z toho důvodu jsou již v současnosti problémy s dopravou v obci. Obec Svojetice je na Praze – východ třetí nejmenší obcí co do velikosti katastru 257 ha, přesto počet obyvatel trvale hlášených je vyšší než v okolních větších obcích, které mají i větší a lepší občanskou vybavenost. V obci žijí trvale, i když ne přihlášení k trvalému pobytu, další obyvatelé, zejména v zastavěných částech obce v chatařských oblastech. Komunikace v obci, a nejen v chatařských oblastech jsou úzké, nestačí vysokému nárůstu dopravy už v současné době. Záměr územního plánu, rozšiřovat zástavbu na další nezastavěné plochy je zcela chybný, není ku prospěchu obce a pouze z jeho realizace mají a budou mít prospěch a zisk developeři, a to na úkor všech obyvatel současných i těch plánovaných budoucích. Není dostatečná kapacita silnic v zastavěné části obce a ani jejím okolí. Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby na</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>1) Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občany k jejich podávání dále vyzývat. Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.</p> <p>2) Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhl. 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z ÚAP ORP Říčany a ze ZÚR Středočeského kraje. Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.</p> <p>3) V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p> <p>4) Změna č. 3 územního plánu Svojetice bude vycházet z aktuálního stavu, aktuálních údajů o počtu obyvatel a aktuální intenzitě dopravy. Z důvodu vysokého nárůstu obyvatel bude provedena aktualizace etapizace. V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona.</p>

nezastavěných částí obce (dle územního plánu z roku 2013) se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší, včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Naroste počet obyvatel tak, že to pro obec, její občanskou vybavenost a její rozpočet bude zátěží a ne přínosem.

5) Zpráva a územní plán a změna č. 3 územního plánu musí řešit dopad na území, který bude způsoben zamýšlenou výstavbou rodinných domů a obslužných komunikací. Jako spoluvlastník pozemku parc. 202/31, st. p. č. 738, st. p.č. 986, vše k.ú. Svojetice jsem dotčen záměrem výstavby komunikací a rodinných domů na sousedních parcelách p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 vše k.ú. Svojetice. Zpráva, územní plán a změna č. 3 územního plánu musí respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a nesouhlasit s plánem se zastavování cenných bonitních půd bonita II, chráněných zákonem č. 334/1992Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdější předpisů jako jsou ve Svojeticích p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 vše k.ú. Svojetice. Zpráva, územní plán a změna č. 3 územního plánu musí respektovat krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, protože krajskou prioritou není zastavování cenných bonitních půd bonita II, chráněných zákonem č. 334/1992Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdější předpisů jako jsou ve Svojeticích p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 vše k.ú. Svojetice. Na výše uvedených parcelách územním plánem plánovaným pro rodinné domy a přístupovou komunikaci k těmto domům se na pozemcích kromě chráněné půdy bonita č. II nachází veřejně prospěšné liniové stavby plošných meliorací a v těsné blízkosti pozemků také ÚSES, biocentrum s potokem, které sami o sobě jsou VKP ze zákona. Republikovou a krajskou prioritou je boj se suchem. Zástavbou na orné půdě, bez ohledu na hydrogeologický stav území, který ovlivňuje významnou část katastru obce, dojde k dalšímu vysušování krajiny, snižování stavu povrchových a podzemních vod. Další zástavbou komunikace a rodinných domů na pozemcích p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 vše k.ú. Svojetice budu poškozen na svých právech pokojného, zdravého bydlení já a celá má rodina. Tvrdím, že novou výstavbou a následně provozem bude zvýšená prašnost, hluchnost, smog, a provedený nevratný zásah do krajinného rázu daného místa. Z důvodu výstavby nových domů a nové komunikace budou poškozeny spodní vody a tím dojde k poškození mého zdroje pitné vody ve studni. Požaduji, aby pozemky p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 vše k.ú. Svojetice byly vyjmuty ze zastavitelného území, nebyly určeny k zástavbě a bylo chráněno pokojné, zdravé bydlení mé a mé rodiny. Požaduji redukci pro zástavbu, aby pozemky p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 vše k.ú. Svojetice orná půda bonity II byly vyjmuty ze zastavitelného území a byly ponechány jako orná půda s možností

5) Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. K návrhu záborů zemědělského půdního fondu se vyjadřuje krajský úřad stanoviskem dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Toto stanovisko bude respektováno.

zasakování srážkových vod. Jsem toho názoru, že parcelace pozemku p.č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 k.ú. Svojetice za účelem výstavby soukromých rodinných domů nemá přednost před ochranou zemědělské půdy a ochrana půdního fondu chráněné orné půdy bonity č. II je ve vyšším veřejném zájmu oproti výstavbě soukromých domů.

6. Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, druh pozemku lesní pozemek a trvalý travní porost, st. p.č. 1015 a 1408, vše k.ú. Svojetice, převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení, na rozdíl od pozemků a nemovitostí chat, které jsou v zastavěném území obce.

Dále je ve Zprávě navrženo, aby obecní les p.č. 263/6 a 231/22, k.ú. Svojetice byl převeden do plochy zeleně za účelem budování lesoparku. Nesouhlasím s tím, aby v katastru obce byl snižován stav zeleně, lesních pozemků a výše uvedené pozemky byly měněny na plochy bydlení nebo měněn les na lesopark. Požaduji, aby les zůstal v územním plánu obce zařazen do ploch Lesy. Lesy, louky, trvalé travní porosty slouží k zadržování vody v krajině, pomáhají řešit problematiku sucha a retence vody v krajině a jejich likvidace významně narušuje a zhoršuje odtokové poměry v krajině, v obci Svojetice a dotýká se přímo i okolních obcí.

7. Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách (dále jen „VKP“) v lokalitě v Jamách. Toto území vnímám jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek obce, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Lokalita je částí naší krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro floru, faunu, obyvatele obce. Požaduji, aby obecní pozemky registrovaného VKP zůstaly zachovány, byly vyjmuty ze zastavitelného území a registrovaný Významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách“ byl zanesen do územního plánu obce Svojetice. Žádám, aby mé připomínky a podněty byly zohledněny ve Zprávě a ve Změně č. 3 územního plánu obce Svojetice. Žádám, abych byl seznámen s tím, jak bylo mým připomínkám a podnětům vyhověno a jakým způsobem byl postup a vyjádření k mým připomínkám a podnětům příslušných institucí zdůvodněn.

50 / Lenka a Attila Izsákoví /21.2.2023

Zpráva je napsána chaoticky, v mnoha bodech si věty odporují. Neodpovídají uvedené počty obyvatel a uvedený graf je naprosto zmatečný. Zpráva nevychází ze skutečného stavu obce a aktuálních dat. Byl registrován významný krajinný prvek (dále jen VKP), počet obyvatel vzrostl více než bylo počítáno v územním plánu. Kapacita silnic v obci i v okolí nebyla projektována na takové množství automobilů a již nyní kapacitně nestačí a vznikají nebezpečné situace. Ve Zprávě jsou zjevné nejasnosti např. není specifikováno v textu o jaké se jedná oblasti označené kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98, přílohou není žádná grafická příloha, kde by oblasti byly vyznačeny.

6) Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Cílem by byla kultivace tohoto prostoru, v žádném případě ne jeho odlesnění nebo negativní změna charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

7) Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita v Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Postup při projednání a schválení Zprávy je dán stavebním zákonem.

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

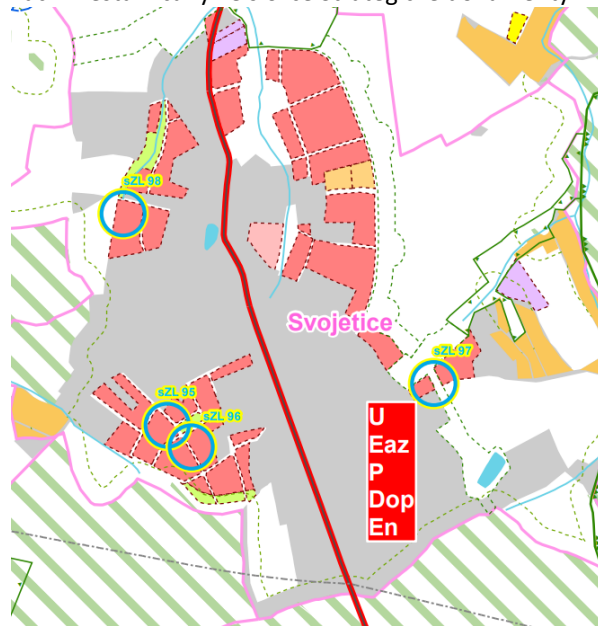
Pokud jde o údaje o počtu obyvatel Obce Svojetice, byly doplněny údaje za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu

Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částí obce, tak jak je plánováno v územním plánu se enormně zvýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Enormně se zvýší počet obyvatel. V obci jsou velké problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší a okolní nemovitosti budou v ještě větší míře ohrožovány záplavami. Toto jsou důvody proč redukovat plochy pro zástavbu, a ne je ponechávat, jak je uvedeno ve Zprávě. Ze SWOT analýzy ve Zprávě, z aktualizovaných zásad územního rozvoje Středočeského kraje, z aktualizované politiky územního rozvoje ČR vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez zrušení některých zastavitelných ploch. Zpráva naopak uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Je to tedy nesoulad požadavků na změnu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje. Požadujeme ve Změně č. 3 redukovat plochy pro zástavbu.

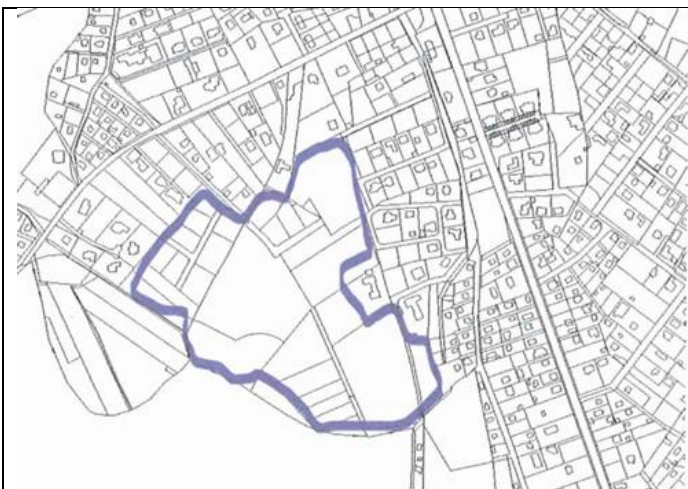
V územním plánu a ve Zprávě je na prvním místě pouze rozvoj bydlení! Jsou evidentně preferovány zájmy developerů na úkor stávajících občanů obce, kvality bydlení a životního prostředí. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Obec má velké problémy s enormním nárůstem obyvatel i dopravy. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí a vše podřizují pouze zástavbě v zastavitelných plochách. Nesouhlasíme s návrhem na zrušení významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území je právem registrováno jako významný krajinný prvek. Toto území příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce a vnímáme ho jako výjimečnou lokalitu naší obce Svojetice. Tato oblast utváří typický vzhled obce, kdy je obec obklopena loukami, poli. VKP přispívá k udržení stability krajiny. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech v roce 2018 na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě doložených průzkumů nikoli na základě nějakého politického rozhodnutí několika zastupitelů. Zpráva tedy na základě pouhého podání žádosti navrhuje ponechat pozemky, kde je umístěno VKP v zastavitelné ploše. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“.

„územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezeny v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce,



Požadujeme, aby na pozemcích parc. č. 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice označené jako VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ zůstal zachován VKP, byl zakreslen do změny územního plánu a tyto pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadujeme, aby byl významný krajinný prvek nejen zanesen do územního plánu, ale aby bylo ve změně územního plánu zohledněno i to, že VKP není nijak fyzicky ohraničeno a chránění živočichové a rostliny se mohou vyskytovat i v jeho okolí, což potvrzuje biologický průzkum, který byl zveřejněn na webu obce a je z roku 2022. Proto požadujeme tuto skutečnost respektovat ve změně územního plánu a nerušit VKP, ale naopak ochranu živočichů a rostlin rozšířit i na další plochy. Obec by měla požádat o rozšíření VKP na okolní pozemky! Požadujeme vyjmutí dosud nezastavěné lokality V Jamách viz obrázek (jde o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63/, 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3) ze zastavitelných ploch. Tato vyznačená lokalita je naprosto nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, přirozený mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – meliorace a také prameniště. Z vlastní zkušenosti víme, jaké je zde podloží, jak se voda nevsakuje a jak je blízko k povrchu hladina spodní vody. Tato lokalita již nyní způsobuje zaplavení okolních pozemků při deštích a ohrožuje okolní nemovitosti. V případě zástavby budou okolní pozemky a stavby ještě více ohrožovány dešťovou vodou. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Tato lokalita je přitom vhodná pro zadržování vody a zabránění záplav, které při velkých deštích bývají níže v obci. V této lokalitě není možné zasakování dešťové vody dle Zákona. Lokalita V Jamách počítá s napojením na komunikace, které nejsou dimenzované na větší provoz. Vše zmíněné je důvodem pro zrušení zastavitelných ploch v této lokalitě.

Namísto záboru půdy v dosud nezastavěných částech obce by měly orgány státní správy trvat na tom, aby se využily již zastavěné plochy. Transformace chatových uskupení na bydlení

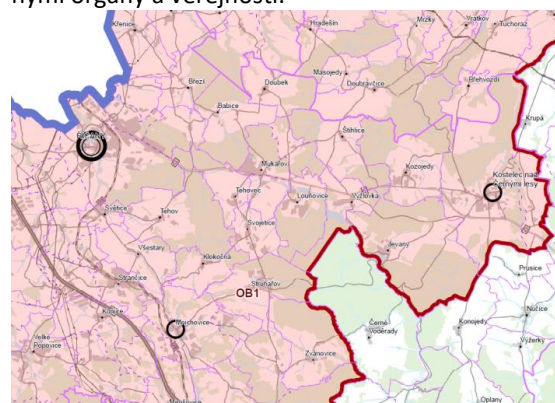
ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součástí celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.



Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

není hrozba, jak je zpracovatelem Zprávy uvedeno SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a reagovat na případnou bytovou potřebu. Mnohé chaty se využívají k bydlení již nyní. Mezi chatami je tako hodně rodinných domů s čísly popisnými. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadujeme převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo velké náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace). Není logické a není zpracovatelem Zprávy nijak zdůvodněno, proč je potřeba převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a zároveň nepřevést do této plochy pozemky, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu.

Nesouhlasíme s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark a ani to zpracovatel Zprávy nijak neodůvodnil. Tento bod není v souladu se SWOT analýzou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Je to jeden z bodů, kde je Zpráva zmatečná a text si odporuje! Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochu lesů. Měl by zůstat zachován vesnický charakter obce a neměly by se rušit lesy a uměle vytvářet lesoparky nebo parky. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadujeme, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy a nebyla plocha lesů zmenšována. Dále požadujeme, aby nebyla ve vzdálenosti 50 m od lesa umožněna nová zástavba. Toto je v rozporu s požadavky na prostupnost území a ochranu krajiny.

V posledních letech byly Obcí Svojetice i Stavebním odborem MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. V územním plánu z roku 2013 je uvedeno, že „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a závada „Slepé komunikace bez možnosti otočení“. Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu z roku 2013 a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto nedodržení územního plánu není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dále územní plán stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky

komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak odůvodněn. Požadujeme do Zprávy uvést jako negativum uplatňování územního plánu to, že nebyl Obcí Svojetice a Odbory MěÚ Říčany dodržován a byly povolovány stavby v rozporu s územním plánem. Požadujeme uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to dle zpracovatele Zprávy nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč zpracovatel Zprávy navrhuje její zakreslení v jiném místě a jako slepou komunikaci.

Vzhledem k problémům se zasakováním dešťové vody v celé obci, enormnímu nárůstu počtu obyvatel obce a nárůstu počtu dvojdomů a trojdomů v obci. jak také zmiňuje Zpráva, požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 2000 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 v dosud nezastavěných částech obce a upravit i výšku staveb max. na 7,5 metru k hřebeni.

Ve Zprávě zpracovatel uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace: „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území“ a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy“ a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadujeme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, a protože již nyní je v obci více obyvatel, než se původně počítalo (z důvodu výstavby dvojdomů a trojdomů), což by obci způsobilo další problémy.

Požadujeme, aby Zpráva byla přepracována, odpovídala skutečným a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3

Požadujeme, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů.

Požadujeme, aby změna územního plánu chránila ve větší míře životní prostředí a aby byl do územního plánu zakreslen významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ (dále jen „VKP“) na pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173n v k.ú. Svojetice.

Požadujeme, aby Obec Svojetice a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky a toto zahrnul do změny územního plánu.

100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m. V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně a omezí počet bytových jednotek.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude provedeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetic byla upravena na základě výsledků projednání a následně předložena zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení, a to postupem, který ukládá stavební zákon.

Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu.

<p>Požadujeme, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákony ČR a Listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí).</p> <p>Požadujeme, aby byla ve změně územního plánu více zohledněna skutečnost, že se obec Svojetice i její okolí potýká s enormním nárůstem obyvatel, dopravy a další nárůst je již neúnosný.</p> <p>Požadujeme vyjmutí části lokality V Jamách (nezastavěné části) ze zastavitelných ploch (aby nebyly určeny k zástavbě), jde např. o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8,172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63/ 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3.</p> <p>Požadujeme, aby Zpráva požadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014.</p> <p>Požadujeme, aby Obec Svojetice a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky. Požadujeme, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákony ČR a Listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí).</p>	<p>Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.</p> <p>Změna ÚP bude zpracována autorizovanou osobou, budou zohledněny všechny skutečnosti. V dalších fázích pořizování změny ÚP se bude možné vyjádřit ke konkrétním návrhům řešení.</p> <p>Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny.</p> <p>V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p> <p>Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.</p>
<p>51 / Tereza Honcová / 23.2.2023</p> <p>Jako vlastníka nemovitostí v obci Svojetice jsem nebyla informována o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce obce Svojetice nebyl zveřejněn žádný termín pro podání podnětů. Žádám proto, aby byl na úřední desce vyvěšen termín pro podání podnětů na změnu územního plánu.</p> <p>Zpráva nepracuje se skutečným stavem obce a nereflexuje významný stavební rozvoj obce od doby schválení územního plánu v roce 2013. Ve Zprávě jsou uvedeny chybné údaje o obci Svojetice jako například počty obyvatel. Zpráva je zmatečná. Některé části si zcela odporují. Kapacita silnic v dané lokalitě je nedostačující. Není zajištěna školní docházka pro svojetické děti.</p> <p>Současný územní plán je v rozporu s výsledky referenda z roku 2014. Referendum je platné a závazné! Požaduji, aby změna územního plánu zohlednila výsledky referenda. Významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ (dále jen VKP) byl registrován dne 3.8.2018. Požaduji zakreslení ploch VKP jako plochy veřejné zeleně v nově tvořeném územním plánu obce.</p> <p>Ze Zprávy není jasné, co označují kódy SZL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98. K této informaci se nemohu nijak vyjádřit, protože k tomu nemám dostatek informací. Žádám o doplnění, co tyto kódy označují a jakým způsobem ovlivní mnou vlastněné pozemky.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občanů k jejich podávání dále vyzývat.</p> <p>Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.</p> <p>Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.</p> <p>V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p> <p>Zkratkami sSZL 95, sSZL 96, sSZL 97 a sSZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sSZL – střet záměru s limitem využití území,</p>

Požadují, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů zejména: počtu obyvatel, intenzitě dopravy, počtu trvale obývaných nemovitostí v plochách označených jako Chaty a zahrádky. Požadují, aby Zpráva byla přepracována a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3. Zpráva též nevysvětluje, jak bylo naloženo se změnou územního plánu č.2 z roku 2018.

Územní plán musí respektovat výsledky referenda z roku 2014. Požadují, aby Zpráva vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda.

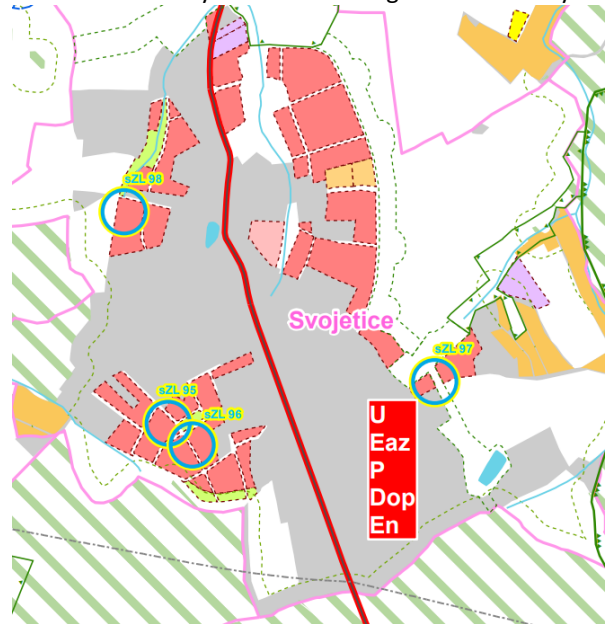
Současný územní plán počítá s rozšiřováním obce, ovšem nezohledňuje požadavky občanů na kvalitní bydlení a zachování životního prostředí. Zpráva musí respektovat ochranu přírody a životního prostředí. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Podle Listiny základních práv a svobod, Článku 35 má každý právo na příznivé životní prostředí a při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí.

Převedení obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně je v rozporu se SWOT analýzou, kde je uvedeno nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má ve svém katastru jen několik pozemků vedených jako les. Převedením obecního lesa na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark bude zatížen obecní rozpočet a nebude zachován vesnický charakter obce. Obec Svojetice je vesnice, nikoliv město! Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadují, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.

Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku v lokalitě V Jamách. Toto území je a bylo vnímáno jako výjimečná lokalita a významný krajinný prvek obce Svojetice, který příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Oblast utváří typický vzhled naší krajiny a VKP přispívá k udržení stability krajiny a zajišťuje čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Požadují, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadují, aby významný krajinný prvek byl zanesen do územního plánu. Ze Zprávy není jasné, proč obec Svojetice žádá o zrušení VKP a koho vlastně žádá. Ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace, optimalizace územního rozvoje“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. Ve Zprávě není zdůvodněno, proč je toto riziko hypotetické, když existují biologické průzkumy a mokřady jsou VKP ze zákona.

Požadují vyjmutí zastavitelných ploch v lokalitě V Jamách a K Tehovským hranicím viz Obrázek č.1, neboť výstavba v této

sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetic byla upravena na základě výsledků projednání a následně předložena zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení, a to postupem, který ukládá stavební zákon.

Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Změna ÚP bude zpracována autorizovanou osobou, budou zohledněny všechny skutečnosti. V dalších fázích pořizování změny ÚP se bude možné vyjádřit ke konkrétním návrhům řešení.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“

lokalitě je zcela nevhodná. Občanům je dobře známo, že v dané lokalitě se nachází několik pramenů vodního toku Mníchovky a celé území je meliorováno viz. Obrázek č.2. územní plán musí respektovat vodní toky tak, jak bylo navrženo ve změně územního plánu č.2 Obrázek č.4, vodní toky respektoval také územní plán z roku 2004. Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu dle ÚP z roku 2013 se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší a vzhledem k absenci chodníků v obci také na bezpečnost obyvatel. V celém katastru obce Svojetice jsou problémy se zasakováním dešťových vod a další výstavbou dojde k eskalaci tohoto problému. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě. Je nutné redukovat plochy pro zástavbu v zatím nezastavěném území obce. Zpráva uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vrátet zpět do nezastavitelného území. Přitom ze SWOT analýzy, z APÚR pro správní území obce Svojetice a AZÚR Středočeského kraje vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez redukce zastavitelných ploch. Požadují redukcí ploch pro zástavbu a to konkrétně p.č. 161/15, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 161/66, 161/65, 174/16, 174/17, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 161/1, 164/64, 164/37, 164/60, 164/59, 164/58, 161/81, 173/4, 176/3, 164/40, 164/62, 164/63, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60.

V zastavěné části obce je stále k dispozici velké množství doposud nezastavěných ploch. Požadují proto, aby v katastru obce zůstaly zachovány mokřady, mokřadní louky, louky, pastviny, lesy a vodní toky! V minulosti došlo k zatrubnění velké části vodních toků v k.ú. obce Svojetice. Vodní toky musejí být revitalizovány a odkryty.

Požadují obnovení ploch plnící funkci krajinných sadů v katastru obce. Dle současného územního plánu obce není skoro žádná z ploch vyhrazena na využití jako sady a zahrady. V minulosti bylo zastoupení sadů výrazné viz Obrázek č.3. V obci Svojetice se v současnosti nenachází žádný ovocný sad v uspokojivé kvalitě. Žádám o vyhrazení nových ploch plnící funkci krajinných sadů a obnovení krajinně odrůdové rozmanitosti.

Vše zmíněné je důvod pro omezení zastavitelných ploch v lokalitě V Jamách a K Tehovským hranicím. Nesouhlasím s vybudováním plánovaných komunikací v této lokalitě a žádám zachování návrhu změny č.2 územního plánu obce Svojetice z roku 2018, viz Obrázek č.4. Zároveň požadují zařazení pozemků p.č. 161/15, 161/64, 161/65, 161/66, 161/81 do ploch zeleň na veřejném prostranství, respektive voda. Na pozemcích se nacházejí tůně, které byly vytvořeny v roce 2018 majitelem pozemku. Na výše zmíněných pozemcích se nacházejí mokřadní louky a roste zde sítina rozkladitá, která se nachází jen na vlhkých loukách, v bažinách nebo na březích rybníků. V

v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu.

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

této lokalitě často pozorují zvláště chráněné živočichy, jako například ropuchy obecné, blatnice skvrnité, rosničky zelené nebo slepýše křehkého. Z Obrázku č.5 je zřejmé, že oblast je zcela podmáčená a již není schopna pojmout více vody. I při menším dešti jsou pozemky p.č. 161/63, 161/46, 161/65, 161/66, 161/14, 161/39, 177/4, 161/59, 161/6, 161/51, 161/50, 161/64, 161/81 v k.ú. Svojetice silně podmáčené a místy se tvoří kalužiny hluboké až 25 cm. Proto je v této lokalitě nutné všechny pozemky v zastavitelném území určených k výstavbě zařadit do ploch, které nebudou určené k výstavbě.

Velké množství obyvatel rekreačních objektů v současné době využívá své nemovitosti celoročně nebo jako trvalé bydliště. Řada objektů již byla přestavěna a přizpůsobena k trvalému bydlení. Další přestavbě nemůže obec zabránit. Vzhledem k finanční situaci na trhu s nemovitostmi bude takových objektů bezpochyby přibývat. Transformace chatových uskupení na bydlení není dle mého názoru hrozba, jak uvádí SWOT analýza. Je to příležitost, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou. Plochy označené v ÚP jako Chaty a zahrádky je v některých lokalitách vhodné změnit na plochy Bydlení. Tato změna tak bude reagovat na bytovou potřebu. Některé lokality chat přímo sousedí s lokalitou bydlení v krajině a je zajištěna k těmto objektům stejná infrastruktura – komunikace, vodovod, kanalizace. Proto souhlasím s převodem ploch Chaty a zahrádky do ploch Bydlení v lokalitách, kde to majitelé nemovitostí požadují a zároveň je zajištěna infrastruktura odpovídající kvalitě jako v lokalitách Bydlení.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně přestavují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Ve Zprávě není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

Současný územní plán neslouží jako nástroj pro ochranu kulturního a přírodního dědictví, pro rozvoj turistického ruchu. Je koncepčně špatně a z obce Svojetice dělá jen velkou „ubytovnu“ bez občanské vybavenosti. Územní plán by měl být znovu vypracován a navržena nová koncepce obce.

V posledních 4 letech byly jak obci Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. Jak Obec Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany tvrdí, že územní plán je platný a závazný. V územním plánu z roku 2013 jsou v příloze č.1 textové části uvedeny Hodnoty a závady území, kde je pod ZU4 uvedeno „Slepé a

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dále územní plán stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na

často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce" a ZD4 uvedeno „Slepé komunikace bez možnosti otočení" Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak zdůvodněn. Požaduji uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč je nyní navrženo její zakreslení v jiném místě a jako slepé komunikace.

Ve Zprávě je požadováno prověřit u jednotlivých zastavitelných ploch stanovení min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800-1200 m2 dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru. Není zdůvodněno, proč by se měla prověřovat velikost v rozmezí 800-1200 m2. Požaduji zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 2500 m2 pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce. Koeficient zeleně je nutné navýšit na 85 %. Maximální výška budov musí být pevně zakotvena v územním plánu. Požaduji stanovit maximální výšku budov po hřebeni objektu v plochách Bydlení na 7 metrů a umožnit pouze sedlový tvar střechy.

Ve Zprávě se uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace. Ve Zprávě je uvedeno, že „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:" a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy." a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požaduji, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy pouze v případě, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, a protože již nyní je v obci více obyvatel, než se počítalo (z důvodu výstavby dvojdomů a trojdomů s více bytovými jednotkami), tak by nestačila ani kapacita ČOV.

52 / Jakub Honc / 22.2.2023

Jako vlastník nemovitostí v obci Svojetice jsem nebyl informován o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce obce Svojetice nebyl zveřejněn žádný termín pro podání podnětů. Žádám proto, aby byl na úřední desce vyvěšen termín pro podání podnětů na změnu územního plánu.

těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m. V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně, bez uvedeného rozmezí.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude provedeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občanů k jejich podávání dále vyzývat.

Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a

Zpráva je zmatečná a v některých částech si zcela odporuje. Zpráva nepracuje se skutečným stavem obce a téměř deseti-letý územní plán obce nereflexuje významný stavební rozvoj obce od doby schválení územního plánu v roce 2013. Ve zprávě jsou uvedeny chybné údaje o obci Svojetice, počty obyvatel, intenzita dopravy atd. Pro děti není zajištěna školní docházka a kapacita silnic je v dané lokalitě nedostačující. V územním plánu je nutné zohlednit výsledky referenda z roku 2014, které jsou platné a závazné. V obci byl též registrován Významný krajinný prvek, který musí územní plán respektovat. Území významného krajinného prvku v lokalitě V Jamách (dále jen VKP) by mělo být zařazeno do ploch veřejné zeleně. Nevím, co znamenají oblasti, které jsou označeny kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98. Ve zprávě k této části neexistuje žádné vysvětlení, o která parcelní čísla se jedná, není přiložena ani grafická část. Požaduji, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů zejména: počtu obyvatel, intenzitě dopravy, počtu trvale obývaných nemovitostí v plochách označených jako Chaty a zahrádky. Požaduji, aby Zpráva byla přepracována a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3. Zpráva též nevysvětluje, jak bylo naloženo se změnou územního plánu č.2 z roku 2018.

Územní plán musí respektovat výsledky referenda z roku 2014. Požaduji, aby Zpráva vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda.

Současný územní plán počítá s rozšiřováním obce, ovšem nezohledňuje požadavky občanů na kvalitní bydlení a zachování životního prostředí. Zpráva musí respektovat ochranu přírody a životního prostředí. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Podle Listiny základních práv a svobod, Článku 35 má každý právo na příznivé životní prostředí a při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí.

Převedení obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně je v rozporu se SWOT analýzou, kde je uvedeno nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má ve svém katastru jen několik pozemků vedených jako les. Převedením obecního lesa na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark bude zatížen obecní rozpočet a nebude zachován vesnický charakter obce. Obec Svojetice je vesnice, nikoliv město! Ve zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požaduji, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.

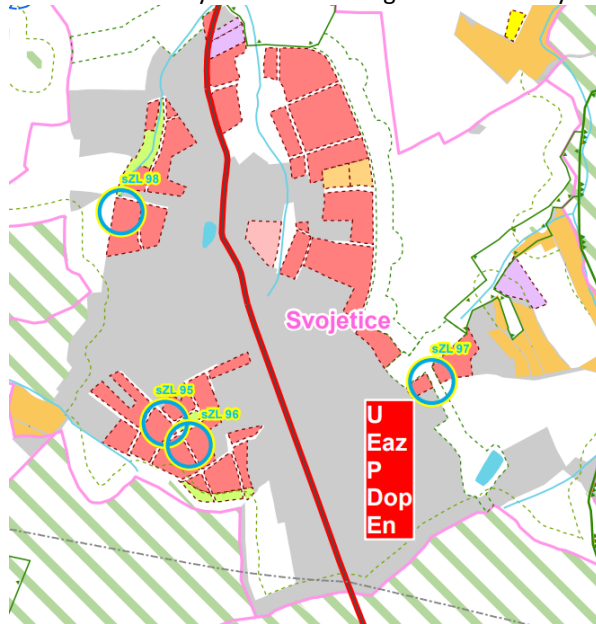
Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku v lokalitě V Jamách. Toto území je a bylo vnímáno jako výjimečná lokalita a významný krajinný prvek obce Svojetice, který příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Oblast utváří typický vzhled naší krajiny a VKP přispívá k udržení

Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetic byla upravena na základě výsledků projednání a následně předložena zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení, a to postupem, který ukládá stavební zákon.

V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro

stability krajiny a zajišťuje čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Požadují, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadují, aby významný krajinný prvek byl zanesen do územního plánu. Ze zprávy není jasné, proč obec Svojetice žádá o zrušení VKP a koho vlastně žádá. Ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace, optimalizace územního rozvoje“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. Ve Zprávě není zdůvodněno, proč je toto riziko hypotetické, když existují biologické průzkumy a mokřady jsou VKP ze zákona.

Požadují vyjmutí zastavitelných ploch v lokalitě V Jamách a K Tehovským hranicím viz Obrázek č.1, neboť výstavba v této lokalitě je zcela nevhodná. Občanům je dobře známo, že v dané lokalitě se nachází několik pramenů vodního toku Mníchovky a celé území je meliorováno viz. Obrázek č.2. Územní plán musí respektovat vodní toky, tak jak bylo navrženo ve změně územního plánu č.2 Obrázek č.4, vodní toky respektovat také územní plán z roku 2004. Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu dle ÚP z roku 2013 se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší a vzhledem k absenci chodníků v obci také na bezpečnost obyvatel. V celém katastru obce Svojetice jsou problémy se zasakováním dešťových vod a další výstavbou dojde k eskalaci tohoto problému. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě. Je nutné redukovat plochy pro zástavbu v zatím nezastavěném území obce. Zpráva uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Přitom ze SWOT analýzy, z APÚR pro správní území obce Svojetice a AZÚR Středočeského kraje vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez redukce zastavitelných ploch. Požadují redukcí ploch pro zástavbu a to konkrétně p.č. 161/66, 161/65, 174/16, 174/17, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 161/1, 164/64, 164/37, 164/60, 164/59, 164/58, 161/81, 161/15, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3, 164/40, 164/62, 164/63.

V zastavěné části obce je stále k dispozici velké množství doposud nezastavěných ploch. Požadují proto, aby v katastru obce zůstaly zachovány mokřady, mokřadní louky, louky, pastviny, lesy a vodní toky! V minulosti došlo k zatrubnění velké části vodních toků v k.ú. obce Svojetice. Vodní toky musejí být revitalizovány a odkryty.

Požadují obnovení ploch plnící funkci krajinných sadů v katastru obce. Dle současného územního plánu obce není skoro žádná z ploch vyhrazena na využití jako sady a zahrady. V minulosti bylo zastoupení sadů výrazné viz Obrázek č.3. V obci Svojetice se v současnosti nenachází žádný ovocný sad

soudržnost společenství obyvatel území. Změna ÚP bude zpracována autorizovanou osobou, budou zohledněny všechny skutečnosti. V dalších fázích pořizování změny ÚP se bude možné vyjádřit ke konkrétním návrhům řešení.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu.

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezeny v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce,

uspokojivé kvalitě. Žádám o vyhrazení nových ploch plnící funkci krajinnotvorných sadů a obnovení krajinnotvorné odrůdové rozmanitosti.

Vše zmíněné je důvod pro omezení zastavitelných ploch v lokalitě V Jamách a K Tehovským hranicím. Nesouhlasím s vybudováním plánovaných komunikací v této lokalitě a žádám zachování návrhu změny č.2 územního plánu Svojetice z roku 2018, viz Obrázek č.4. Zároveň požaduji zařazení pozemků p.č. 161/81, 161/64, 161/15, 161/65, 161/66 do ploch zeleň na veřejném prostranství, respektive voda. Na pozemcích se nacházejí tůňe, které byly vytvořeny v roce 2018 majitelem pozemku. Na výše zmíněných pozemcích se nacházejí mokřadní louky a roste zde sítna rozkladitá, která se nachází jen ve vlhkých loukách, bažinách nebo na březích rybníků. V této lokalitě často pozoruji zvláště chráněné živočichy, jako například ropuchy obecné, blatnice skvrnitě, rosničky zelené nebo slepýše křehkého. Z Obrázku č.5 je zřejmé, že oblast je zcela podmáčená a již není schopna pojmout více vody. I při menším dešti jsou pozemky p.č. 161/6, 161/51, 161/50, 161/64, 161/81, 161/63, 161/46, 161/65, 161/66, 161/14, 161/39, 177/4, 161/59 v k.ú. Svojetice silně podmáčené a místy se tvoří kalužiny hluboké až 25 cm. Proto je v této lokalitě nutné všechny pozemky v zastavitelném území určených k výstavbě zařadit do ploch, které nebudou určeny k výstavbě.

Velké množství obyvatel rekreačních objektů v současné době využívá své nemovitosti celoročně nebo jako trvalé bydliště. Řada objektů již byla přestavěna a přizpůsobena k trvalému bydlení. Další přestavbě nemůže obec zabránit. Vzhledem k finanční situaci na trhu s nemovitostmi bude takových objektů bezpochyby přibývat. Transformace chatových uskupení na bydlení není dle mého názoru hrozba, jak uvádí SWOT analýza. Je to příležitost, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou. Změna ploch označených v ÚP jako Chaty a zahrádky je v některých lokalitách vhodné změnit na plochy Bydlení. Tato změna tak bude reagovat na bytovou potřebu. Některé lokality chat přímo sousedí s lokalitou bydlení v krajině a je zajištěna k těmto objektům stejná infrastruktura – komunikace, vodovod, kanalizace. Proto souhlasím s převodem ploch Chaty a zahrádky do ploch Bydlení v lokalitách, kde to majitelé nemovitostí požadují a zároveň je zajištěna infrastruktura odpovídající kvalitě jako v lokalitách Bydlení.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně přestavují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a

ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Přípomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převodu pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

prohrnování sněhu. Ve Zprávě není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

Současný územní plán neslouží jako nástroj pro ochranu kulturního a přírodního dědictví, pro rozvoj turistického ruchu. Je koncepčně špatně a z obce Svojetice dělá jen velkou „ubytovnu“ bez občanské vybavenosti. Územní plán by měl být znovu vypracován a navržena nová koncepce obce.

V posledních 4 letech byly jak Obcí Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. Jak Obec Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany tvrdí, že územní plán je platný a závazný. V územním plánu z roku 2013 jsou v příloze č.1 textové části uvedeny Hodnoty a závady území, kde je pod ZU4 uvedeno „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a ZD4 uvedeno „Slepé komunikace bez možnosti otočení“ Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak zdůvodněn. Požaduji uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč je nyní navrženo její zakreslení v jiném místě a jako slepé komunikace.

Ve Zprávě je požadováno prověřit u jednotlivých zastavitelných ploch stanovení min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800-1200 m² dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru. Není zdůvodněno, proč by se měla prověřovat velikost v rozmezí 800-1200 m². Požaduji zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 2500 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce. Koeficient zeleně je nutné navýšit na 85 %. Maximální výška budov musí být pevně zakotvena v územním plánu. Požaduji stanovit maximální výšku budov po hřebeni objektu v plochách Bydlení na 7 metrů a umožnit pouze sedlový tvar střechy.

Ve Zprávě se uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace. Ve Zprávě je uvedeno, že „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:“ a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy.“ a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požaduji, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy pouze v případě, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná

Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dále územní plán stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m. V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně, bez uvedeného rozmezí.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

<p>oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, a protože již nyní je v obci více obyvatel, než se počítalo (z důvodu výstavby dvojdomů a trojdomů s více bytovými jednotkami), tak by nestačila ani kapacita ČOV.</p>	
<p>53 / Tomáš Bajer / 19.2.2023</p> <p>1) Jako vlastník nemovitostí jsem nebyl v přiměřeném čase a dostatečně informován Obcí Svojetice o možnosti podat podněty a připomínky na změnu č. 3 územního plánu obce Svojetice. Na úřední desce obce Svojetice nebyl zveřejněn žádný termín od kdy do kdy je možné podávat připomínky a podněty k záměru Změna č. 3 územního plánu obce Svojetice. Požaduji, aby na úřední desce obce byla informace ve věci pořízení Změny č. 3 územního plánu obce Svojetice zveřejněna s novým termínem pro uplatnění připomínek a podnětů dostatečně jasně a s takovým předstihem, abych se mohl seznámit se všemi stávajícími územně plánovacími podklady a příslušnými právními předpisy a mohl se úplně vyjádřit ke všem podkladům podáním svých připomínek, podnětů a požadavků.</p> <p>2) Na úřední desce obce je zveřejněná Zpráva, která je zmatečná a v řadě bodů si text odporuje. Nejsou uvedeny aktuální údaje, není zohledněna skutečnost o stavu obce.</p> <p>3) Požaduji, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů o počtu obyvatel, aktuální intenzitě dopravy, aby byl zohledněn stav, kdy v chatových částech obce, označených jako Chaty a zahrádky, již trvale žijí obyvatelé obce a z toho důvodu jsou již v současnosti problémy s dopravou v obci. Obec Svojetice má ve svém katastru v zastavěném území pozemky a nemovitosti, které občané užívají pro rekreaci. I tito vlastníci nemovitostí přispívají svými daněmi do rozpočtu obce. Rozvoj obce by měl být v takové míře, aby byly uchovány původní hodnoty obce a s tím také bylo důrazně chráněno životní prostředí. Zpráva uvádí záměr změny č. 3 územního plánu rozšiřovat zástavbu o další nezastavěné plochy etapy č. 1 bez zajištění dostatečné kapacity ČOV, vody, při stále zhoršující se dopravní dostupnosti obce a vysoké intenzitě dopravy v samotné obci, což zatěžuje životní prostředí. Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby na nezastavěných částech obce (dle územního plánu z roku 2013) se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší, včetně zatížení akustické zátěží území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů Požaduji, aby při řešení problému spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel NEBYLA do I. etapy výstavby zahrnutá zastavitelná plocha z etapy č. II - Za Dubinou p.p.č. 307/30, 307/31, 307/32, 307/36, 307/37, 307/38, 307/45, 307/46, 307/47, 307/48, 307/53 vše v k.ú. Svojetice.</p> <p>4) V obci v roce 2014 proběhlo referendum, jehož výsledek je platný a závazný. Z platného a závazného referenda vyplynula skutečnost, že občané odmítli záměr okružních cest v obci, kdy cesty jsou umístěny na soukromých pozemcích v zastavěných a zastavitelných plochách, soukromých zahradách, a</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>1) Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občany k jejich podávání dále vyzývat. Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.</p> <p>2) Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>3) Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.</p> <p>Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných.</p> <p>V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona.</p> <p>4) V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p>

mimo jiné vedou i přes pozemky polí, orné půdy bonity II, která má být jako kvalitní zemědělská půda chráněná. Zpráva str. 11 bod S uvádí v textu, že součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude též provedena revize komunikačního skeletu obce včetně vypuštění návrhu kruhové křižovatky na křížení ulic ul. Choceradská a K Tehovci. Tento požadavek, který je uveden ve Zprávě, je zcela nedostačující. Územní plán obce Svojetice, změna č. 3, musí respektovat výsledky referenda roku 2014 a tento fakt je nutné zohlednit v plném rozsahu ve Zprávě. Požaduji, aby Zpráva obsahovala výsledek platného a závazného referenda a vyžadovala jeho realizaci ve změně č. 3 územního plánu, která zohlední výsledky referenda.

5) Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24,267/14, druh pozemku lesní pozemek a trvalý travní porost, st. p.č. 1015 a 1408, vše k.ú. Svojetice, převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení, na rozdíl od pozemků a nemovitostí chat, které jsou v zastavěném území obce. Dále je ve Zprávě navrženo, aby obecní les p.č. 263/6 a 231/22, k.ú. Svojetice byl převeden do plochy zeleně za účelem budování lesoparku. Nesouhlasím s tím, aby v katastru obce byl snižován stav zeleně, lesních pozemků a výše uvedené pozemky byly měněny na plochy bydlení nebo měněn les na lesopark. Požaduji, aby les zůstal v územním plánu obce zařazen do ploch Lesy. Lesy, louky, trvalé travní porosty slouží k zadržování vody v krajině, pomáhají řešit problematiku sucha a retence vody v krajině a jejich likvidace významně narušuje a zhoršuje odtokové poměry v krajině, v obci Svojetice a dotýká se přímo i okolních obcí. Celostátní prioritou je boj se suchem. Zástavbou na orné půdě, bez ohledu na hydrogeologický stav území, který ovlivňuje významnou část katastru obce, dojde k dalšímu vysušování krajiny, snižování stavu povrchových a podzemních vod.

6) Nesouhlasím se zrušením registrovaného významného krajinného prvku „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách (dále jen „VKP“) v lokalitě v Jamách, který se nachází v blízkosti mého pozemku. Toto území s mokřadem vnímám jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek obce, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Lokalita je částí naší krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, je to jediný způsob, jak zajistit kvalitní životní prostředí .pro živočichy a rostlin, jež jsou známkou čistého a zdravého životního prostředí pro obyvatele obce. Požaduji, aby obecní pozemky registrovaného VKP zůstaly zachovány, byly vyjmuty ze zastavitelného území a registrovaný Významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách“ byl zanesen do územního plánu obce Svojetice. Můj pozemek se nachází v těsné blízkosti rozvodí na lokalitě nazývané V Jamách. Zástavbou dojde ke zrychlení odtoku povrchových vod z lokality a záplavami bude ohrožen můj pozemek, nemovitost, popřípadě mé zdraví. Požaduji, aby lokalita V Jamách byla vyjmuta ze zastavitelných ploch obce a byla jí ponechána funkce orné půdy, mokřadu a registrovaného VKP. Žádám, aby mé připomínky a podněty byly zohledněny ve Zprávě a ve Změně č. 3 územního plánu obce Svojetice. Žádám, abych byl seznámen s tím, jak bylo mým připomínkám a podnětům vyhověno a jakým způsobem byl

5) Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

6) Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Postup při projednání a schválení Zprávy je dán stavebním zákonem.

<p>postup a vyjádření k mým připomínkách a podnětům příslušných institucí zdůvodněn.</p> <p>54 / Lukáš Bajer / 19.2.2023</p> <p>1. Jako vlastník nemovitostí a občan obce jsem nebyl v přiměřeném čase a dostatečně informován Obcí Svojetice o možnosti podat podněty a připomínky na změnu č. 3 územního plánu obce Svojetice. Na úřední desce obce Svojetice nebyl zveřejněn žádný termín od kdy do kdy je možné podávat připomínky a podněty k záměru Změna č. 3 územního plánu obce Svojetice. Požaduji, aby na úřední desce obce byla informace ve věci pořízení Změny č. 3 územního plánu obce Svojetice zveřejněna s novým termínem pro uplatnění připomínek a podnětů dostatečně jasně a s takovým předstihem, abych se mohl seznámit se všemi stávajícími územně plánovacími podklady a příslušnými právními předpisy a mohl se úplně vyjádřit ke všem podkladům podáním svých připomínek, podnětů a požadavků.</p> <p>2. Na úřední desce obce je zveřejněná Zpráva, která je zmatečná a v řadě bodů si text odporuje. Nejsou uvedeny aktuální údaje, není zohledněna skutečnost o stavu obce.</p> <p>3. V obci v roce 2014 proběhlo referendum, jehož výsledek je platný a závazný. Z platného a závazného referenda vyplynula skutečnost, že občané odmítli záměr okružních cest v obci, kdy cesty jsou umístěné na soukromých pozemcích v zastavěných a zastavitelných plochách, soukromých zahradách, a mimo jiné vedou i přes pozemky polí, orné půdy bonity II, která má být jako kvalitní zemědělská půda chráněná. Zpráva str. 11 bod 5 uvádí v textu, že součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude též provedena revize komunikačního skeletu obce včetně vypuštění návrhu kruhové křižovatky na křížení ulic ul. Choceradská a K Tehovci. Tento požadavek, který je uvedený ve Zprávě, je zcela nedostačující. Územní plán obce Svojetice, změna č. 3, musí respektovat výsledky referenda roku 2014 a tento fakt je nutné zohlednit v plném rozsahu ve Zprávě. Požaduji, aby Zpráva obsahovala výsledek platného a závazného referenda a vyžadovala jeho realizaci ve změně č. 3 územní plánu, která zohlední výsledky referenda.</p> <p>4. Požaduji, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů o počtu obyvatel, aktuální intenzitě dopravy, aby byl zohledněn stav, kdy v chatových částech obce, označených jako Chaty a zahrádky, již trvale žijí obyvatelé obce a z toho důvodu jsou již v současnosti problémy s dopravou v obci. Není dostatečná kapacita silnic v zastavěné části obce a ani jejím okolí. V obci žijí trvale, i když ne přihlášení k trvalému pobytu, další obyvatelé, zejména v zastavěných částech obce v chatařských oblastech. Ve Zprávě str. 11, odst. 4 uvedený záměr změny č. 3 územního plánu rozšiřovat zástavbu o další nezastavěné plochy etapy č. II bez zajištění dostatečné kapacity ČOV, vody, zajištění školy, kapacity školky je zcela chybný, není ku prospěchu obce a jejích obyvatel. Z realizace záměru rozšířit zástavbu o území II. Etapy výstavby budou mít prospěch a zisk developerů, a to na úkor obyvatel obce. Už při současné výstavbě v zastavěném území a s tím spojeným nárůstem obyvatel se situace současných obyvatel a vlastníků pozemků zhoršuje. Ponecháním zastavitelných ploch v</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE NEZOHLEDŇUJE</p> <p>1) Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občany k jejich podávání dále vyzývat. Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.</p> <p>2) Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>3) V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p> <p>4) Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.</p> <p>Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných.</p> <p>V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona.</p>
--	--

rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním další zástavby na nezastavěných částí obce jako je např. území Za Dubinou nebo lokality V Jamách, se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení hlukovým smogem v území obce. Z důvodu složitého hydrogeologického podloží jsou v obci problémy se zasakováním dešťových vod, což s další výstavbou situaci také jen zhoršuje. Je nutné místo rozšiřování výstavby na volných plochách naopak plochy pro zástavbu redukovat, kapacita školky je za hranicí a obec není schopná zajistit pro děti základní školu. Uvolněním etapizace by došlo k dalšímu velkému nárůstu obyvatel obce, a nikoliv k řešení problémů s tím spojeným, jak se uvádí ve Zprávě na str. 11 v bodu 4, ale dojde naopak k překročení meze přiměřenosti rozvoje výstavby obce, s dále se zhoršující dopravní dostupností obce, se zatížením prostředí vlivy provozu na silnici II. třídy. Požadují, aby při řešení problému spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel NEBYLA do I. etapy výstavby zahrnutá zastavitelná plocha z etapy č. II - Za Dubinou p.p.č. 307/30, 307/31, 307/32, 307/36, 307/37, 307/38, 307/45, 307/46, 307/47, 307/48, 307/53 vše v k.ú. Svojetice.

5. Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24,267/14, druh pozemku lesní pozemek a trvalý travní porost, st. p.č. 1015 a 1408, vše k.ú. Svojetice, převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení, na rozdíl od pozemků a nemovitostí chat, které jsou v zastavěném území obce. Dále je ve Zprávě navrženo, aby obecní les p.č. 263/6 a 231/22, k.ú. Svojetice byl převeden do plochy zeleně za účelem budování lesoparku. Nesouhlasím s tím, aby v katastru obce byl snižován stav zeleně, lesních pozemků a výše uvedené pozemky byly měněny na plochy bydlení nebo měněn les na lesopark. Požadují, aby les zůstal v územním plánu obce zařazen do ploch Lesy. Lesy, louky, trvalé travní porosty slouží k zadržování vody v krajině, pomáhají řešit problematiku sucha a retence vody v krajině a jejich likvidace významně narušuje a zhoršuje odtokové poměry v krajině, v obci Svojetice a dotýká se přímo i okolních obcí. Celostátní prioritou je boj se suchem. Zástavbou na orné půdě, bez ohledu na hydrogeologický stav území, který ovlivňuje významnou část katastru obce, dojde k dalšímu vysušování krajiny, snižování stavu povrchových a podzemních vod.

6. Nesouhlasím se zrušením registrovaného významného krajinného prvku „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách (dále jen „VKP“) v lokalitě v Jamách, který se nachází v blízkosti mého pozemku. Toto území s mokřadem vnímám jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek obce, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Lokalita je částí naší krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, je to jediný způsob, jak zajistit kvalitní životní prostředí pro živočichy a rostlin, jež jsou známkou čistého a zdravého životního prostředí pro obyvatele obce. Požadují, aby obecní pozemky registrovaného VKP zůstaly zachovány, byly vyjmuty ze zastavitelného území a registrovaný Významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách“ byl zanesen do územního plánu obce Svojetice. 7. Můj pozemek se nachází v těsné blízkosti rozvodí na lokalitě

5) Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

6) Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

<p>nazývané V Jamách. Zástavbou dojde ke zrychlení odtoku povrchových vod z lokality a záplavami bude ohrožen můj pozemek, nemovitost, popřípadě mé zdraví. Požaduji, aby lokalita V Jamách byla vyjmuta ze zastavitelných ploch obce a byla jí ponechána funkce orné půdy, mokřadu a registrovaného VKP.</p> <p>Žádám, aby mé připomínky a podněty byly zohledněny ve Zprávě a ve Změně č. 3 územního plánu obce Svojetice. Žádám, abych byl seznámen s tím, jak bylo mým připomínkám a podnětům vyhověno a jakým způsobem byl postup a vyjádření k mým připomínkám a podnětům příslušných institucí zdůvodněn.</p>	<p>Postup při projednání a schválení Zprávy je dán stavebním zákonem.</p>
<p>55 / Jana a Jiří Křížovi / 20.2.2023</p> <p>Nebyli jsme Obcí Svojetice dostatečně informováni o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce termín zveřejněn nebyl. Tato informace byla prý zveřejněna pouze v Svojetickém fóru duben 2022. Takto důležitá informace měla být vyvěšena na úřední desce. Žádáme, aby byl na úřední desce vyvěšen nový termín pro podněty na změnu územního plánu, aby bylo umožněno všem vlastníkům nemovitostí vyjádřit se a bylo to zahrnuto do Zprávy. Zpráva je celá zmatená a text si často odporuje. Ve Zprávě je uveden jiný počet obyvatel, jiná intenzita dopravy. Situace v obci je jiná, než se ve Zprávě uvádí. Proběhlo referendum. Byl zaregistrován významný krajinný prvek. Počet obyvatel vzrostl více než bylo počítáno v územním plánu. Komunikace jsou v obci úzké a nestačí ani současnému provozu. Zpráva vychází z intonací od Obce Svojetice, ale nezohledňuje skutečný stav.</p> <p>Ponecháním zastavitelných ploch tak jak je zakresleno v územním plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částech obce se násobně zvýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší, hluk a zhorší se bezpečnost, vzroste počet obyvatel, tak že to nebude již únosné. Další výstavbou se jen zhorší již velice špatná situace s dešťovými vodami, které se nevsakují a ohrožují nemovitosti. V obci jsou jen 2 lesíky. Většina soukromých luk je ohrazena pro pastvu koní. Obec místo toho, aby chránila přirozenou zeleň chce vše zastavět a budovat dětská hřiště a lesopark. Toto jsou důvody proč redukovat plochy pro zástavbu, a ne je ponechávat. V textu Zprávy jsou zmíněny úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez redukce zastavitelných ploch. Zpráva naopak uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět ze zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Je to tedy rozpor požadavek na změnu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje.</p> <p>Požadujeme radikálně zredukovat plochy pro zástavbu. Obec preferuje zájmy několika vlastníků pozemků a nebere ohled na stávající občany obce a jejich životní prostředí. Obec, resp. starostka obce a několik zastupitelů se rozhodlo umožnit výstavbu, bez ohledu na to, že v obci a okolí není dostatečná infrastruktura, občanská vybavenost a bez ohledu na životní prostředí.</p> <p>Nesouhlasíme s návrhem na zrušení významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Zrušením VKP a</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občanů k jejich podávání dále vyzývat.</p> <p>Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon</p> <p>Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>Pokud jde o údaje o počtu obyvatel Obce Svojetice, byly doplněny údaje za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data pro obcí ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.</p> <p>Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.</p> <p>Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymežovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit</p>

následnou výstavbu na těchto pozemcích by bylo významně narušeno naše právo na kvalitní životní prostředí. Toto území je považujeme za významný krajinný prvek a jsme rádi, že je registrován. Toto území příznivě ovlivňuje kvalitu našeho životního prostředí i dalších obyvatel obce a vnímáme ho jako výjimečnou lokalitu naší obce Svojetice. Požadujeme, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadujeme, aby byl významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ zakreslen do územního plánu. Požadujeme vyjmutí dosud nezastavěné lokality V Jamách a K Tehovským hranicím (obecní ale i soukromé pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8,172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63/ 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3) ze zastavitelných ploch. Tato lokalita je dle našich vlastních zkušeností nevhodná pro výstavbu. Jsou zde meliorace, mokřady, prameny, a navíc i chránění živočichové. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Naprosto nelogické a bez vysvětlení. Lokalita předpokládá napojení na sousední úzké komunikace, které nebyly stavěny na takovouto výstavbu a zátěž. Tato lokalita již nyní způsobuje zaplavení okolních pozemků při deštích a ohrožuje náš dům i sousední nemovitosti. V případě zastavění tohoto území budou okolní pozemky a stavby ještě více ohrožovány dešťovou vodou, budou pravděpodobně strženy prameny. To všechno jsou důvody proč se má lokalita V Jamách a K Tehovským hranicím vyjmout ze zastavitelných ploch.

Namísto záboru půdy v dosud nezastavěných částech obce by měla Obec Svojetice i zpracovatel Zprávy navrhnout využití již zastavěných ploch. Přeměna chatových uskupení na bydlení není hrozba, jak uvádí Zpráva. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záborům půdy novou zástavbou. Jak je vidět, tak jsou chaty využívány k bydlení. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by tak reagovala danou skutečností, byla by v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou mimo oblast bydlení. Není zřejmé, z jakého důvodu zpracovatel Zprávy navrhuje převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Požadujeme převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení a zrušit zastavitelné plochy v dosud nezastavěných částech obce jako jsou např. obecní pozemky V Jamách.

Nesouhlasíme s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Je to v rozporu se Zprávou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké

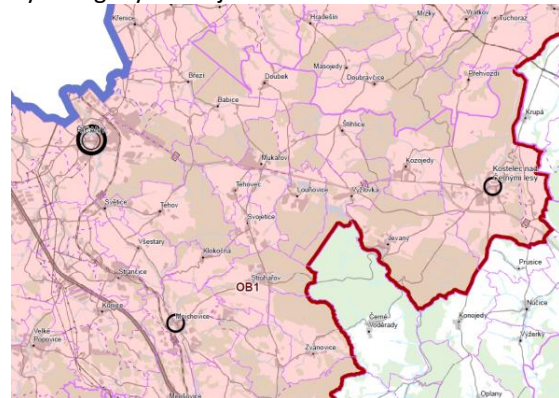
územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhnout konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.



Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve

zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Ze Zprávy není jasné, proč zpracovatel Zprávy považuje za nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadujeme, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.

Obcí Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany byly povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. Pokud je územní plán platný a závazný, tak co vedlo Obec Svojetice ani Stavební odbor k porušování územního plánu? Byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak zdůvodněn. Požadujeme do Zprávy uvést to, že nebyl Obcí Svojetice a Odbory MěÚ Říčany územní plán dodržován a byly povolovány stavby v rozporu s územním plánem. Požadujeme uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to podle zpracovatele Zprávy nemá negativní dopad na rozvoj obce. Dále proč zpracovatel Zprávy navrhuje její zakreslení v jiném místě a jako slepou komunikaci, když je to v rozporu s tím, že slepé ulice považuje územní plán za negativum.

Zprávě je uvedeno, že „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:“ a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy.“ a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (nárůst obyvatel, zastavování volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.) požadujeme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba. V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě a již nyní je v obci mnohem více obyvatel, než se počítalo, a to obci přinese jen problémy!

Vzhledem k problémům, které v obci jsou (nezasakováním dešťové vody v celé obci a enormnímu nárůstu počtu obyvatel obce) požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 1800 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 v dosud nezastavěných částech obce. Výšku staveb navrhujeme max. 7,5 metry:1 ke hřebeni stavby. Tím se také zabrání výstavbě dvojdomů a trojdomů.

Kromě výše uvedených požadavků a připomínek požadujeme, aby orgány státní správy respektovali: přání občanů, platné Zákony ČR, referendum, nárok na kvalitní životní prostředí, skutečný stav v obci, významný krajinný prvek, chránili dosud

funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dle územního plánu stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m. V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně a omezí počet bytových jednotek v rodinném domě.

Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek

<p>nezastavené území a neupřednostňovali developery před stávajícími občany.</p>	<p>pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.</p> <p>V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p>
<p>56 / Občanské sdružení Báječný svět / 23.2.2023</p> <p>1) Zpráva je zmatečná, nesrozumitelná. V řadě bodů si text odporuje. Nejsou uvedeny aktuální údaje, není zohledněna skutečnost o stavu obce.</p> <p>2) Občanské sdružení Báječný svět, z. s. (dále jen „spolek“) tvrdí, že pokud má být Zpráva zprávou o uplynulém období, hodnocením uplatňování stávajícího platného územního plánu obce Svojetice, pak je bezpředmětné v celém rozsahu text, informace, požadavky Zprávy obracející se k budoucnosti, k požadavkům, které se týkají připravované změny č. 3 územního plánu obce Svojetice.</p> <p>3) Spolek tvrdí, že Zpráva je neúplná přesto, že je na dotčených orgánech, Obci Svojetice, MÚ Říčany, odbor životního prostředí, Vodoprávní úřad, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje dostatečné množství podkladů, informací, žádostí od organizací, občanů, vlastníků nemovitostí, které se týkají obce, které jsou zásadní pro hodnocení uplynulého období v obci, a přesto tyto podklady nejsou uvedeny ve Zprávě.</p> <p>4) Zpráva ignoruje VKP na p.p.č. 161/1, 161/56, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 vše v k.ú. Svojetice s názvem „Louky K Tehovským hranicím a V Jamách“ registrovaný 23.5.2018 jako významnou přírodní a krajinářskou hodnotu území obce s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů a jejich stanovišť, pestrosti flóry, a lokalitou s mokřadem. Registrovaný VKP „Louky K Tehovským hranicím a V Jamách“ je v ochraně přírody a krajiny vázaný na cenný krajinný prostor Voděradských bučin. VKP a okolní lokalita jsou dlouhodobě sledované členy ČSOP Svojetice, členy Občanského sdružení báječný svět, z.s., místními obyvateli a nálezy jsou průběžně hlášeny a doplňovány do náleзовé databáze AQPK.</p> <p>5) Zpráva ignoruje stav území – pramenná oblast, nevypovídá se s hydrogeologickým stavem území, které ovlivňuje celý katastr obce a má v odtokových poměrech dosah na ovlivnění obce v hospodaření s podzemními a povrchovými vodami, ovlivňující fungování ČOV v obci.</p> <p>6. Zpráva se nevypořádává s krajinným rázem obce a ochrannou bonitní orné půdy č. II, konkrétně pozemky parc. č. 219/36, 219/44, 219/45, 219/46, 219/47, 219/48, 219/49, 219/50, 219/51, 219/52 vše k.ú. Svojetice se záměrem rozsáhlé výstavby, zařazení s územím p.č. 206/6 k.ú. Svojetice – registrovaný výskyt zvláště chráněné rostliny – prstnatec májový.</p> <p>7. Přípomínka ke zprávě o uplatňování ÚP Svojetice za uplynulé období bod e) pokyny pro zpracování návrhu změny</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>1) Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z ÚAP ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>2) Zpráva končí kapitolou „pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné“, tudíž pokyny pro navazující změnu územního plánu jsou zde zcela na místě.</p> <p>3) Jak je uvedeno výše, osnova zprávy o uplatňování, ze které vyplývá její obsah a použité údaje, je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany a ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.</p> <p>4) Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu.</p> <p>5) Vše výše uvedené již je buď součástí stávajícího územního plánu Svojetice nebo svojí podrobností (hydrogeologický stav území) přesahuje podrobnost územního plánu.</p> <p>6) Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavené území do ploch zastavitelných. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. K návrhu záborů zemědělského půdního fondu se vyjadřuje krajský úřad stanoviskem dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Toto stanovisko bude respektováno.</p>

územního plánu v rozsahu zadání změny. Zpráva se má týkat uplatňování ÚP Svojetice za uplynulé období, to je od roku 2013.

Přesto Zpráva obsahuje návrhy změny č. 3 územního plánu a předkládá zadání do budoucnosti dokonce s termínem do budoucnosti a to na základě podkladní mapy katastru k datu 28.2.2023 aktualizovat hranice zastavěného území, případně legalizovat stavby k datu 28.2.2023, ale z textu není jasné, o jaké možné stavby se má jednat, takže je možné že i o nepovolené, které tímto bude Zpráva a změna č. 3 ÚP legalizovat, takže by mohlo dojít i k legalizaci staveb na vodních tocích a vodních dílech jako je HOZ.

8) Pokud by mělo být platné to, že po uvedené lhůtě uvedené ve Zprávě se k připomínce, vyjádřením a podnětům ke zprávě nepřihlíží pak spolek požaduje, aby se nevyhovělo dle písmene e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny v následujících bodech 9) nevyhovět návrhu možnosti převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 k.ú. Svojetice v lokalitě U břízy do plochy zeleně, případně sídelné zeleně, výsledný stav by měl být kultivovaný lesopark. Odůvodnění: viz bod 2 problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů slabá stránka – nízké zastoupení lesní půdy, nízká lesnatost. Lesy jsou jednou z možností zadržování vody v krajině pomáhají řešit problematiku sucha a retence vody v krajině a jejich likvidace, přetváření v lesopark snižuje a ohrožuje jejich přirozený vývoj.

bod 10) nevyhovět návrhu Pozemek p.č. 266/24 v k.ú. Svojetice, druh pozemku lesní pozemek, převést do plochy bydlení, pozemek 267/14 v k.ú. Svojetice, druh pozemku trvalý travní porost, převést do plochy bydlení. Odůvodnění: viz bod 2 problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů slabá stránka – nízké zastoupení lesní půdy, urbanizace volné krajiny, nízká lesnatost. Jak lesy, tak louky, trvalé travní porosty slouží k zadržování vody v krajině pomáhají řešit problematiku sucha a retence vody v krajině a jejich likvidace významně narušuje a zhoršuje odtokové poměry v krajině.

Bod 15) nevyhovět návrhu obce v žádosti o zrušení VKP na p.p.č.161/1,161/56,172/1,173/2,173/3,173/5,173/6,173/7 vše v k.ú. Svojetice s názvem „Louky K Tehovským hranicím a V Jamách“ s tím, že všechny uvedené pozemky ve vlastnictví Obce Svojetice má obec záměr ponechat jako plochy pro bydlení. Odůvodnění: viz bod 2 problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů slabá stránka-

vadní režim – lokalita leží na rozvodnici, ovlivňuje vodní toky, ochrana přírody a krajiny – urbanizace volné krajiny, hrozba – narušení hodnot krajinného rázu živelnou výstavbou, další narušení přírodních (dosud dochovaných) struktur v území - např. lokality v Jamách, hygiena životního prostředí – slabá stránka – vysoká dopravní zátěž v obci s vzrůstající tendencí, hrozba – další nárůst dopravních intenzit s negativním dopadem na kvalitu ovzduší včetně zvýšení akustické zátěže území, bydlení – slabá stránka - extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavěné území, neúměrné pronikání

7) Podkladem územního plánu je katastrální mapa. Zastavěné území bude vymezeno dle §116 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon.

8)

Bod 9) Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Bod 10) Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Bod 15) Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

do volné krajiny, hrozba – překročení meze přiměřenosti rozvoje výstavby v obci nadměrnou suburbanizační výstavbou.

9) Spolek žádá, aby do Zprávy byl v plném rozsahu zařazen výsledek uskutečněného obecního referenda z roku 2014, platného a závazného, ve kterém občané obce odmítli plánovaný kruhový objezd v obci a budování nových okružních komunikací v obci. Tyto plánované okružní komunikace by měly být budovány na soukromých pozemcích – zahradách, na zemědělské půdě bonity č. II, která má být chráněna ze zákona. Okružní komunikace měla být budována na území registrovaného VKP Louky K Tehovským hranicím a V Jamách a procházet mokřadem. Spolek žádá, aby okružní komunikace a kruhový objezd byly z územního plánu, změny č. 3, vyloučeny.

Spolek má za to, že nebyl v dostatečném časovém předstihu informován o tom, že bude prováděna Zpráva a s tím také hodnocení uplynulého období týkající se naplňování územního plánu obce a nebyl dostatečně informován Obcí Svojetice o možnosti podat podněty a připomínky ke změně č. 3 územního plánu obce Svojetice. Na úřední desce obce Svojetice nebyl zveřejněn žádný termín od kdy do kdy je možné podávat připomínky a podněty k záměru Změna č. 3 územního plánu obce Svojetice. Spolek žádá, aby na úřední desce obce byla informace ve věci pořízení Změny č. 3 územního plánu obce Svojetice zveřejněna s novým termínem pro uplatnění připomínek a podnětů dostatečně jasně a s takovým předstihem, aby se mohl seznámit se všemi stávajícími územně plánovacími podklady a příslušnými právními předpisy a mohl se úplně vyjádřit ke všem podkladům k podáním svých připomínek, podnětů a požadavků.

Obec Svojetice se na rozdíl od řady dalších obcí vyznačuje bohatými zdroji povrchové a podzemní vody. Je zcela nezbytné uchovat všechny vodní zdroje Svojetic, racionálně s vodami, včetně dešťových, hospodařit a obnovit zaniklé vodoteče, zakládat tůňe a rybníky, zachovat všechny stávající mokřady, luční a polní tůňe. Územně plánovací dokumentace, tedy i územní plán, mají zohledňovat cíle ochrany povrchových a podzemních vod, jejich hospodárné využívání a vytváření podmínek pro snižování nepříznivých účinků povodní a sucha v zastavěných a zastavitelných územích, volné krajiny v katastru obce. Je nutné a nezbytné chránit povrchové a podzemní vody jako ohrožené a nenahraditelné složky životního prostředí a přírodní zdroje, usilovat o zachování vodních zdrojů a předejít stavu nedostatku vody, chránit vodní ekosystémy a na nich přímo závislé suchozemské ekosystémy. Na vodní režim je velmi úzce navázána biologická diverzita, a to jak diverzita druhů, tak i skupin organismů a jejich stanovišť. Střední Čechy jsou nejvíce urbanizovaným celkem republiky. Obec Svojetice je jednou z nejvíce zastavovaných obcí na Praze – východ, a to bez ohledu na kvalitu životního prostředí. Je nutné přírodní hodnoty a kulturní hodnoty krajinného rázu aktivně chránit pro budoucí generace a cílem nás všech by mělo být přírodní dědictví zachovat a rozvíjet do budoucnosti.

9) V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občanům k jejich podávání dále vyzývat.

Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

57 / Alexandr Vondraš / 21.2.2023

Jako vlastník nemovitosti jsem nebyl dostatečně informován o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce termín zveřejněn nebyl, podle dodatečně zjištěných informací, byla tato informace zveřejněna pouze v Svojetickém fóru duben 2022. Žádám, aby byl na úřední desce vyvěšen nový termín pro podněty na změnu územního plánu.

Zpráva je zmatená a ve velké části si text odporuje. Zpráva nevychází ze skutečnosti a aktuálních dat např. počty obyvatel, intenzita dopravy. Situace v obci se za posledních 10 let, od doby, kdy byl schválen územní plán, velice změnila. V roce 2014 proběhlo referendum, jehož výsledky jsou závazné. Byl registrován významný krajinný prvek (dále jen VKP), není dostatečně zajištěna školní docházka, kapacita silnic v obci ale i v okolí již nestačí. Ve Zprávě jsou nejasnosti typu: není specifikováno v tetu ani v grafické části o jaké se jedná oblasti označené kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98. Zpráva také vychází ze Strategického plánu obce, který má být v letošním roce zastupitelstvem znovu projednáván a neobsahuje například registrovaný VKP.

Žádám, aby Zpráva požadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014.

Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částech obce (dle územního plánu z roku 2013) se enormně zvýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Enormně se zvýší počet obyvatel. V obci jsou problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší. Toto jsou důvody proč redukovat plochy pro zástavbu, a ne je ponechávat. Ze SWOT analýzy, z APÚR pro správní území obce Svojetice a AZÚR Středočeského kraje vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez redukce zastavitelných ploch. Zpráva naopak uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Je to tedy nesoulad požadavků na změnu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje. Požaduji redukci ploch pro zástavbu.

Požaduji, aby obec a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky. Požaduji, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákony ČR a Listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí).

V územním plánu a ve Zprávě je na prvním místě pouze rozvoj bydlení. Jsou preferovány zájmy developerů na úkor stávajících občanů obce, kvality bydlení a životního prostředí. Obec se na základě politického rozhodnutí několika zastupitelů rozhodla vytvořit z vesnice satelit a umožnit zástavbu i v místech, která na to nejsou vhodná a bez ohledu na to, že v obci a okolí není dostatečná infrastruktura a občanská

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

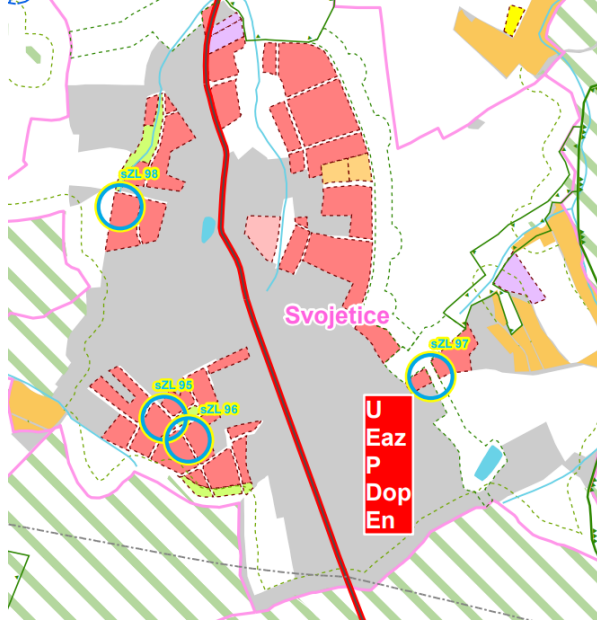
Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občanům k jejich podávání dále vyzývat.

Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

Pokud jde o údaje o počtu obyvatel Obce Svojetice, byly doplněny údaje za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Zkratkami sSL 95, sZL 96, sZL 97 a sZL 98 jsou označeny lokalizované problémy na území obce Svojetice v dokumentu „územně analytické podklady“ (5. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2020): sZL – střet záměru s limitem využití území, sSL – střet současného stavu s limitem využití území. Zakresleny jsou v Problémovém výkresu tohoto externího dokumentu. Územně analytické podklady ORP Říčany jsou veřejně přístupný dokument, dohledatelný na internetových stránkách města Říčany ve složce Strategické dokumenty.



V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

vybavenost. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí.

Nesouhlasím s návrhem na zrušení významného krajinného prvku (dále „VKP“ v lokalitě V Jamách. Toto území je právem registrováno jako významný krajinný prvek. Toto území příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce a vnímám ho jako výjimečnou lokalitu naší obce Svojetice. Tato oblast utváří typický vzhled obce, kdy je obec obklopena loukami, poli. Na pozemcích VKP a v jeho okolí vidíme množství chráněných i nechráněných rostlin a živočichů jako jsou ještěrky, plazi, žáby, brouky, ptáky, lesní zvěř. Jako konkrétní příklady, které jsme na pozemcích viděli, mohu uvést: užovky, slepýše, ropuchy, srnce i srny s mláďaty, bažanty nebo zajíce. Lokalita funguje i jako zdroj potravy a vody pro různé živočichy. Tato lokalita musí zůstat zachována včetně zajištění ochrany prostředí. VKP a Pozemky jsou územím, kde se nachází jeden z pramenů Mnichovky, další pramen je v nedalekém lese. Celé území zajišťuje optimální hladinu podzemních vod pro rostlinstvo i živočichy, Mnichovický potok i pro zásobování studní. Zejména v jarních a podzimních měsících se lokalita vyznačuje vysokou hladinou podzemní vody, a tím vytváří přirozené mokřady s typickou vegetací, která vytváří typický vzhled vesnické krajiny.

Na současném stavu, kdy jsou stavby v chatové oblasti umístěna až k lesu je vidět, že je to špatně. VKP přispívá k udržení stability krajiny. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě doložených průzkumů nikoli na základě politického rozhodnutí několika zastupitelů. Zpráva na základě pouhého podání žádosti o zrušení VKP, kterou podala Obec Svojetice, požaduje ponechání těchto pozemků v zastavitelné ploše pro bydlení. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace „a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. Ve Zprávě je uvedeno, že riziko je hypotetické, ale není zdůvodněno proč, když mokřad je VKP ze zákona a existují biologické průzkumy. Požadují, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadují, aby byl významný krajinný prvek zanesen do územního plánu a aby bylo zohledněno i to, že VKP není fyzicky ohraničeno, tudíž se nejen chránění živočichové a rostliny mohou vyskytovat i v jeho okolí.

Požadují vyjmutí dosud nezastavěné lokality V Jamách (např. pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3) ze zastavitelných ploch. Tato lokalita je nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, přirozený mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – meliorace a také prameniště. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

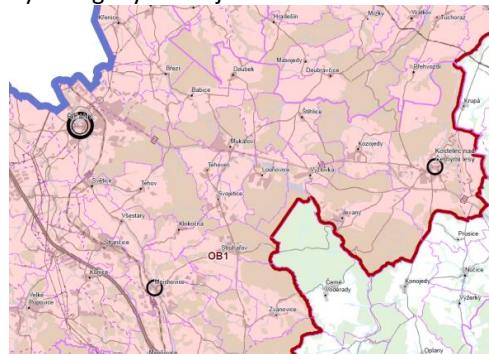
Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezeny v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.



staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Lokalita není přístupná po dostatečně dimenzovaných komunikacích. Tato lokalita již nyní způsobuje zaplavení okolních pozemků při deštích a ohrožuje okolní nemovitosti. V případě zástavby budou okolní pozemky a stavby ještě více ohrožovány dešťovou vodou. V této lokalitě není možné zasaňování dešťové vody dle Zákona. Vše zmíněné je důvodem pro zrušení zastavitelných ploch v této lokalitě.

Namísto záboru půdy v dosud nezastavěných částech obce by měly orgány státní správy trvat na tom, aby se využily již zastavěné plochy. Jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou je transformace chat na bydlení. Faktorem je, že se mnohé chaty využívají k bydlení již nyní. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by tak reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadují převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není zde ani vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postupně přestavují na bydlení nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Ve Zprávě není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

Nesouhlasím s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je není v souladu se SWOT analýzou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má jen 2 plochy vedené jako les. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark. Svojetice jsou obec, vesnice nikoli město! Měl by zůstat zachován vesnický charakter obce. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadují, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy a nebyla plocha lesů zmenšována. Dále požadují, aby nebyla ve vzdálenosti 50 m od lesa umožněna nová zástavba. Toto je v rozporu s textovou částí územního plánu i v rozporu s požadavky na prostupnost území a ochranu krajiny.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu.

Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. SWOT analýza byla převzata z externího dokumentu, rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí a výstupem územně analytických podkladů obcí ve správním území ORP Říčany. Tento dokument byl vypracován a dokončen externí společností a nelze jej modifikovat prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice, jako jedné z mnoha obcí, které řeší tento dokument zpracovaný pro celé správní území ORP Říčany.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

V posledních 4 letech byly jak Obcí Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. Jak Obec Svojetice, tak Odbory MěÚ Říčany tvrdí, že územní plán je platný a závazný. V rozporu s územním plánem byla povolena stavba na pozemku p.č. 126/8 ačkoli je v územním plánu zakresleno propojení zeleně a v místě je zatrubněný vodní tok. Ve Zprávě toto chybí jako negativum uplatňování územního plánu. V územním plánu z roku 2013 jsou v příloze č.1 textové části uvedeny Hodnoty a závady území, kde je pod ZU4 uvedeno „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a ZD4 uvedeno „Slepé komunikace bez možnosti otočení“ Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak zdůvodněn. Požadují do Zprávy uvést jako negativum uplatňování územního plánu to, že nebyl Obcí Svojetice a Odbory MěÚ Říčany dodržován a byly povolovány stavby v rozporu s územním plánem. Požadují uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem, proč to dle zpracovatele Zprávy nemá negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč zpracovatel Zprávy navrhuje její zakreslení v jiném místě a jako slepou komunikaci.

Ve Zprávě je požadováno prověřit u jednotlivých zastavitelných ploch stanovení min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800–1200 m² dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru. Není zdůvodněno, proč by se měla prověřovat velikost v rozmezí 800–1200 m². Vzhledem k problémům se zasakováním dešťové vody v celé obci a enormnímu nárůstu počtu obyvatel obce, požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 1500 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 v dosud nezastavěných částech obce.

Ve Zprávě se uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace. Ve Zprávě je uvedeno, že „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:“ a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy“ a přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadujeme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy za podmínek, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dále územní plán stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m. V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně, bez uvedeného rozmezí.

Vzhledem ke stáří územního plánu Svojetic je nutné provést aktualizaci etapizace. V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

<p>navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, a protože již nyní je v obci více obyvatel, než se počítalo (z důvodu výstavby dvojdomů a trojdomů), tak by nestačila kapacita ČOV.</p> <p>Požaduji, aby Zpráva byla přepracována a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3 Požaduji, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů zejména: počtu obyvatel a intenzitě dopravy. Požaduji, aby byly respektovány hydrogeologické podmínky v obci, životní prostředí a skutečnost, že se obec Svojetice i její okolí potýká s enormním nárůstem obyvatel, dopravy a další nárůst je již neúnosný.</p>	<p>Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetic byla upravena na základě výsledků projednání a následně předložena zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení, a to postupem, který ukládá stavební zákon.</p> <p>Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.</p>
<p>58 / ZO ČSOP Svojetice / 22.2.2023</p> <p>1) Požadujeme uplatnit provedené průzkumy, hodnocení, nálezy z oblasti životního prostředí provedené za uplynulé období, a to z důvodu, jak uvádí Zpráva, že od vydání původního ÚP tedy uplynulo koncem roku 2022 již 9 let. 1.1. Evidence VKP Svojetice (Pokorný J. A kol. 2010), 1.2. Monitoring motýlů ČSOP SVOJETICE 2015,2016,2017, 1.3.Závěrečná zpráva projektu „Louky K Tehovským hranicím a V Jamách – Zelený svět 2016, 1.4. Dílčí biologické hodnocení Louky K Tehovským hranicím a V Jamách (Ing. J. Zmeškalová 2018), 1.5. Přírodovědecký druhový průzkum zlatohlávek tmavý (ČSO.P SVOJETICE 2020) ND AOPK, 1.6. Svojetice – registrovaný VKP „Louky K Tehovským hranicím a V jamách" biologické průzkumy (RNDr. Jiří Vávra, CSc. - 2022), 1.7. Nový nález – blatnice skvrnitá (J. Honc 2022) ND AOPK, 1.8. Další nálezy chráněných, a zvláště chráněných živočichů a rostlin, např. prstnatec májový – průběžná registrace ND AOPK.</p> <p>2) Nesouhlasíme a rozporujeme na str. 3 Zprávy text pod bodem a), že během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány POUZE tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území., viz další text Zprávy. Zákon 17/1992 Sb. o životním prostředí, § 6 Trvale udržitelný rozvoj: Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby, a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystému. Požadujeme doplnit Zprávu o uplatňování ÚP za uplynulé období s negativním dopadem na udržitelný rozvoj území ve smyslu § 6, Zákona 17/1992 Sb. 2.1. Přes opakované námítky a připomínky občanů obce a spolků jsou povolovány stavební záměry na pozemcích, zemědělská půda bonita č. II, dále jsou stavební záměry, případně provedeny stavby na pozemcích ovlivňovaných vysokou hladinou podzemních a povrchových vod, jsou povolovány stavební záměry na pozemcích zvláště chráněných druhů flóry a fauny. To vše negativně ovlivňuje biotu území obce Svojetice, poškozuje příznivé životní prostředí obce Svojetice a je v rozporu s politikou územního rozvoje Středočeského kraje a je v rozporu s celostátním bojem proti suchu.</p> <p>3) Nesouhlasíme a rozporujeme na str. 12 bod i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny. Tento bod, jako mnoho</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>1) Zmíněné průzkumy, hodnocení, nálezy z oblasti životního prostředí provedené za uplynulé období jsou ryze oborovými podklady svojí podrobností převyšující obsah zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období.</p> <p>2) Obsah zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z ÚAP ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>Stavby jsou povolovány v souladu s územním plánem Svojetic, který byl řádně projednán s dotčenými orgány, včetně orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.</p> <p>3) Požadavky na omezení jakékoliv výstavby na I. a II. třídě ochrany ZPF vychází ze zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a jsou platné pro navazující</p>

jiných je nesrozumitelný, neuvádí zákony a paragrafy, a proto tomuto bodu oponujeme a tvrdíme, že byly vzneseny požadavky na minimalizaci zástavby orné půdy bonita č. II, byly vzneseny požadavky na minimalizaci zástavby pozemků s hlavními odvodňovacími zařízeními a plošnými melioracemi, byly vzneseny požadavky na eliminaci zástavby pozemků, biotopů, s výskytem zvláště chráněných živočichů a rostlin. Požadujeme, aby výše uvedené požadavky, které byly uplatňovány občany a spolky v uplynulém období, byly uplatněny ve Zprávě.

4) Nesouhlasíme a rozporujeme na str. 11 z písmene e) pokyny pro zpracování návrhu na změny územního plánu, v rozsahu zadání změny bod 1 a 2 K těmto bodům se ZO ČSOP Svojetice vyjadřuje následovně: Bod 1 a 2 je zcela zmatečný a Zpráva je nedostačující. Zpráva neobsahuje žádný dokument, grafickou přílohu, podkladní mapu katastru nemovitostí, natož aby obsahovala mapu k 28.2.2023, když dokument je zveřejněn k datu 24.1.2023 a to přesto, že tato skutečnost se může dotýkat významných krajinných prvků ze zákona, může se dotýkat významných vodních toků a vodotečí a ÚSES. Z bodu 2 vyplývá, že není vůbec jasné, jaké stavby, a to PŘEDVŠÍM STAVBY NEPOVOLENÉ, stavby na vodních tocích a vodních dílech jako je HOZ, by byly tímto bodem legalizovány k bodu 28.2.2023.

Požadujeme, aby bod 1 a 2 byl ze Zprávy vyjmut.

5)

Požadujeme

9) nevyhovět návrhu možnosti převedení obecního lesa (VKP ze zákona) na p.p.č. 263/6 a 231/22 k.ú. Svojetice v lokalitě U břízy do plochy zeleně, případně sídelní zeleně, výsledný stav by měl být kultivovaný lesopark, odůvodnění:

10) nevyhovět návrhu Pozemek p.č. 266/24 v k.ú. Svojetice, druh pozemku lesní pozemek (VKP ze zákona), převést do plochy bydlení, pozemek 267/14 v k.ú. Svojetice, druh pozemku trvalý travní porost, převést do plochy bydlení. Jak lesy, tak louky, trvalé travní porosty slouží k zadržování vody v krajině pomáhají řešit problematiku sucha a retence vody v krajině a jejich likvidace významně narušuje a zhoršuje odtokové poměry v krajině.

15) nevyhovět návrhu obce v žádosti o zrušení VKP na p.p.č.161/1, 161/56, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 vše v k.ú. Svojetice s názvem „Louky K Tehovským hranicím a V Jamách“ s tím, že všechny uvedené pozemky ve vlastnictví Obce Svojetice má obec záměr ponechat jako plochy pro bydlení. Odůvodnění: Politika územního rozvoje Středočeského kraje uvádí: Je potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu. Registrovaný VKP „Louky K Tehovským hranicím a V Jamách“ se nachází na území pramenné oblasti a je důležitým zdrojem podzemních a povrchových vod pro obec i okolní obce.

6) Připomínka ke zprávě o uplatňování ÚP Svojetice za uplynulé období. Zpráva ignoruje VKP na p.p.č. 161/1, 161/56, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 vše v k.ú. Svojetice s názvem „Louky K Tehovským hranicím a V Jamách“

změny č. 3 územního plánu Svojetice automaticky, jako zákonná povinnost a ze zákona vyplývající omezení.

4) Podkladem územního plánu je katastrální mapa. Zastavěné území bude vymezeno dle §116 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

5) Bod 9) Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Bod 10) Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Bod 15) Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Registrované VKP se přebírají do ÚP jakožto limit využití území.

6) Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita

<p>registrovaný 23.5.2018 jako významnou přírodní a krajinářskou hodnotu území obce s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů a jejich stanovišť, pestrosti flóry, a lokalitou s mokřadem. Registrovaný VKP „Louky K Tehovským hranicím a V Jamách“ je v ochraně přírody a krajiny vázaný na cenný krajinný prostor Voděradských bučin. VKP a okolní lokalita jsou dlouhodobě sledované členy ČSOP Svojetice, místními obyvateli a nálezy jsou průběžně hlášeny a doplňovány do databáze AOPK.</p> <p>7) Připomínka ke zprávě o uplatňování ÚP Svojetice za uplynulé období Zpráva ignoruje stav území – pramenná oblast, nevypořádává se s hydrogeologickým stavem území, které ovlivňuje celý katastr obce a má v odtokových poměrech dosah na ovlivnění okolních obcí, nevypořádává se s krajinným rázem obce a ochranou bonitní orné půdy č. II, Svojetice se záměrem rozsáhlé výstavby, zařazení s územím p.č. 206/6 k.ú. Svojetice – registrovaný výskyt zvláště chráněné rostliny prstnatec májový. V současné době je celostátní prioritou boj se suchem. Velkým celospolečenským problémem je vysušování krajiny, snižování stavu povrchových a podzemních vod. Katastr obce Svojetice se nachází na rozvodí a v pramenné oblasti. Je ve veřejném zájmu chránit povrchové a podzemní vody.</p>	<p>V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP provedeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.</p> <p>7) Vše výše uvedené již je buď součástí stávajícího územního plánu Svojetice nebo svojí podrobností (hydrogeologický stav území) přesahuje podrobnost územního plánu a zprávy o jeho uplatňování. Územní plán přebírá jevy v území (limity využití území) z územně analytických podkladů ORP Říčany.</p> <p>Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.</p>
<p>59 / Hana Bajerová / 23.2.2023</p> <p>1) Jako vlastník nemovitostí a občan obce jsem nebyla v přiměřeném čase a dostatečně informována Obcí Svojetice o možnosti podat podněty a připomínky na změnu č. 3 územního plánu obce Svojetice. Na úřední desce obce Svojetice nebyl zveřejněn žádný termín od kdy do kdy je možné podávat připomínky a podněty k záměru Změně č. 3 územního plánu obce Svojetice. Požaduji, aby na úřední desce obce byla informace ve věci pořízení Změny č. 3 územního plánu obce Svojetice zveřejněna s novým termínem pro uplatnění připomínek a podnětů dostatečně jasně a s takovým předstihem, abych se mohl seznámit se všemi stávajícími územně plánovacími podklady a příslušnými právními předpisy a mohl se úplně vyjádřit ke všem podkladům podáním svých připomínek, podnětů a požadavků.</p> <p>2) Na úřední desce obce je zveřejněná Zpráva, která je zmatečná, nesrozumitelná a v řadě bodů si text odporuje. Nejsou uvedeny aktuální údaje, není zohledněna skutečnost o stavu obce.</p> <p>3) V obci v roce 2014 proběhlo referendum, jehož výsledek je platný a závazný. Z platného a závazného referenda vyplynula skutečnost, že občané odmítli záměr okružních komunikací v obci, kdy cesty jsou umístěny na soukromých pozemcích v zastavěných a zastavitelných plochách, soukromých zahradách, a mimo jiné vedou i přes pozemky polí, orné půdy bonity II, která má být jako kvalitní zemědělská půda chráněná, vedou přes registrovaný VKP Louky K Tehovským hranicím a V Jamách a přes mokřad. Zpráva str. 11 bod 5 uvádí v textu, že součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude též provedena revize komunikačního skeletu obce včetně vypuštění návrhu kruhové křižovatky na křížení ulic ul. Choceradská a K Tehovci. Tento požadavek ve uvedený ve Zprávě je zcela nedostačující.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>1) Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občany k jejich podávání dále vyzývat. Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.</p> <p>2) Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>3) V rámci změny ÚP budou provedeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p>

Územní plán obce Svojetice, změna č. 3, musí respektovat výsledky referenda roku 2014 a tento fakt je nutné zohlednit v plném rozsahu ve Zprávě. Požadují, aby Zpráva obsahovala výsledek platného a závazného referenda a vyžadovala jeho realizaci ve změně č.3 územního plánu, která zohlední výsledky referenda.

4) Požadují, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů o počtu obyvatel, aktuální intenzitě dopravy, aby byl zohledněn stav, kdy v chatových částech obce, označených jako Chaty a zahrádky, již trvale žijí obyvatelé obce a z toho důvodu jsou již v současnosti problémy s dopravou v obci. V obci žijí trvale, i když ne přihlášení k trvalému pobytu, další obyvatelé, zejména v zastavěných částech obce v chatářských oblastech. Ve Zprávě str. 11, odst. 4 uvedený záměr změny č. 3 územního plánu rozšiřovat zástavbu o další nezastavěné plochy etapy č. II bez zajištění dostatečné kapacity ČOV, vody, zajištění školy, kapacity školky je zcela chybný, není ku prospěchu obce a jejích obyvatel. Z realizace záměru rozšířit zástavbu o území II. Etapy výstavby a přesunout do etapy č.1 budou mít prospěch a zisk developeři, a to na úkor obyvatel obce. Požadují, aby při řešení problému spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel NEBYLA do I. etapy výstavby zahrnutá zastavitelná plocha z etapy č. II – Za Dubinou p.p.č. 307/30, 307/31, 307/32, 307/36, 307/37, 307/38, 307/45, 307/46, 307/47, 307/48, 307/53 vše v k.ú. Svojetice. Uvolněním etapizace dojde k dalšímu velkému nárůstu obyvatel obce a nedojde k řešení problémů s tím spojeným, jak se uvádí ve Zprávě na str. 11 v bodu 4, ale naopak k překročení meze přiměřenosti rozvoje výstavby obce, s dále se zhoršující dopravní dostupností obce, se zatížením prostředí vlivy provozu na silnici II. třídy. Není dostatečná kapacita silnic v zastavěné části obce a ani jejím okolí. Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby na nezastavěných částí obce (dle územního plánu z roku 2013) se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší, včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Naroste počet obyvatel tak, že to pro obec, její občanskou vybavenost a její rozpočet bude zátěží a ne přínosem.

5) Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, druh pozemku lesní pozemek a trvalý travní porost, st. p.č. 1015 a 1408, vše k.ú. Svojetice, převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení, na rozdíl od pozemků a nemovitostí chat, které jsou v zastavěném území obce. Dále je ve Zprávě navrženo, aby obecní les p.č. 263/6 a 231/22, k.ú. Svojetice byl převeden do plochy zeleně za účelem budování lesoparku. Nesouhlasím s tím, aby v katastru obce byl snižován stav zeleně, lesních pozemků a výše uvedené pozemky byly měněny na plochy bydlení nebo měněn les na lesopark. Požadují, aby les zůstal v územním plánu obce zařazen do ploch Lesy. Lesy, louky, trvalé travní porosty slouží k zadržování vody v krajině, pomáhají řešit problematiku sucha a retence vody v krajině a jejich likvidace významně narušuje a zhoršuje odtokové poměry v krajině, v obci Svojetice a dotýká se přímo i okolních obcí. Celostátní prioritou je boj se suchem. Zástavbou na orné půdě, bez

4) Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných.

V rámci změny ÚP proto bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona.

5) Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

ohledu na hydrogeologický stav území, který ovlivňuje významnou část katastru obce, dojde k dalšímu vysušování krajiny, snižování stavu povrchových a podzemních vod.

6) Nesouhlasím se zrušením registrovaného významného krajinného prvku „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách (dále jen „VKP“) v lokalitě v Jamách, který se nachází v blízkosti mého pozemku. Toto území s mokřadem vnímám jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek obce, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce, Lokalita je částí naší krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, je to jediný způsob, jak zajistit kvalitní životní prostředí pro živočichy a rostliny, jež jsou známkou čistého a zdravého životního prostředí pro obyvatele obce. Požaduji, aby obecní pozemky registrovaného VKP zůstaly zachovány, byly vyjmuty ze zastavitelného území a registrovaný Významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a v Jamách“ byl zanesen do územního plánu obce Svojetice.

7) Můj pozemek se nachází v těsné blízkosti rozvodí na lokalitě nazývané V Jamách. Zástavbou dojde ke zrychlení odtoku povrchových vod z lokality a záplavami bude ohrožen můj pozemek, nemovitost, popřípadě mé zdraví. Požaduji, aby lokalita V Jamách byla vyjmuta ze zastavitelných ploch obce a byla jí ponechána funkce orné půdy, mokřadu a registrovaného VKP.

8) Pokud by mělo být platné to, že po uvedené lhůtě uvedené ve Zprávě se k připomínce, vyjádření a podnětům ke zprávě nepřihlíží pak spolek požaduje, aby se nevyhovělo dle písmene e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny v následujících bodech bod9) nevyhovět návrhu možnosti převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 k.ú. Svojetice v lokalitě U břízy do plochy zeleně, případně sídelní zeleně, výsledný stav by měl být kultivovaný lesopark, odůvodnění: viz bod 2 problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů slabá stránka – nízké zastoupení lesní půdy, nízká lesnatost. Lesy jsou jednou z možností zadržování vody v krajině pomáhají řešit problematiku sucha a retence vody v krajině a jejich likvidace, přetváření v lesopark snižuje a ohrožuje jejich přirozený vývoj.

Bod10) nevyhovět návrhu pozemek parc. č. 266/24 v k.ú. Svojetice, druh pozemku lesní pozemek, převést do plochy bydlení, pozemek 267/14 v k.ú. Svojetice, druh pozemku trvalý travní porost, převést do plochy bydlení. Odůvodnění: viz bod 2 problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů slabá stránka – nízké zastoupení lesní půdy, urbanizace volné krajiny, nízká lesnatost. Jak lesy, tak louky, trvalé travní porosty slouží k zadržování vody v krajině pomáhají řešit problematiku sucha a retence vody v krajině a jejich likvidace významně narušuje a zhoršuje odtokové poměry v krajině.

Bod 15) nevyhovět návrhu obce v žádosti o zrušení VKP na p.p.č. 161/1, 161/56, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 vše v k.ú. Svojetice s názvem „Louky K Tehovským hranicím a V Jamách“ s tím, že všechny uvedené pozemky ve vlastnictví Obce Svojetice má obec záměr ponechat jako

K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

6) Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

8) Bod 9) Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Bod 10) Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Bod 15) Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude

plochy pro bydlení. Odůvodnění: viz bod 2 problému k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů slabá stránka – vodní režim – lokalita leží na rozvodnici, ovlivňuje vodní toky, ochrana přírody a krajiny - urbanizace volné krajiny, hrozba –hodnot krajinného rázu živelnou výstavbou, další přírodních (dosud dochovaných) struktur v území - např. lokality v Jamách, hygiena životního prostředí – slabá stránka – vysoká dopravní zátěž v obci s vzrůstající tendencí, bod 17) Požadavky na obsah změny č. 3 budou dále doplněny na základě uplatněných požadavků1 občanů vypořádaných v příloze č. 2 této zprávy. Zpráva neobsahuje přílohu č. 2, neobsahuje požadavky občanů, a podle veřejné vyhlášky o zahájení projednávání návrhu ze dne 24.1.2023 se k připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách nepřihlíží. Je tedy nejasné, nesrozumitelné, kdy vůbec by mohli občané nějaké své připomínky podávat, když nejsou nikde informováni, že to mohou udělat a není stanovený termín do kdy tak mohou udělat a se svými připomínkami se přihlásit.

9) Zpráva str. 6 Lokalizované problémy na území obce: pod kódem SSL95 v popisu je uvedeno, že zastavitelná plocha zasahuje do mokřadu s předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů a že se lokalita V Jamách dá řešit prostřednictvím vhodného urbanistického návrhu pro danou lokalitu. V lokalitě V Jamách s mokřadem, které jsou územím registrovaného VKP Louky K Tehovským hranicím a V Jamách, jsou registrované zvláště chránění živočichové, uvedení v ND AOPL. V žádném případě se nejedná o nějaký předpokládaný výskyt živočichů, ale o skutečný výskyt zvláště chráněných živočichů a nelze žádnou výstavbu řešit vhodným urbanistickým návrhem. Chránění živočichové, a zvláště chránění živočichové jsou chráněni i zákonem stejně jako jejich stanoviště a přemísťování takových živočichů¹ je zakázané, likvidace živočichů a jejich stanovišť je trestné. Kódy s označením SZL 96, SZL97, SZL 98 uvádějí, že zastavitelné plochy, které leží na různých místech zatíženými vodohospodářskými poměry – odvodnění, případně s potenciálním rizikem pro spojitost ÚSES by se daly údajně řešit vhodnými stavebně konstrukčním řešením zakládání staveb. Tato úvaha je zcela vadná. Současný územní plán zcela opomíjí skutečnost, že uváděné zastavitelné plochy leží v pramenných částech území, na rozvodnicích, a tato území jsou zdroji povrchové a podzemní vody, které je nutné zachovat, nikoliv zastavět a zničit. Odtokové poměry ovlivňují stav podzemní vody ve studních v obci, kterých je kolem 800, a dále ovlivňují významné vodní toky Mnichovky a Jevanského potoka. Na Jevanský potok je navázána ČOV v obci. Rozsáhlá výstavba na současných zastavitelných plochách nenávratně poškodí jednak vodní zdroje důležité jak pro občany a obec, tak také důležité pro obce ležící dále na potoku Mnichovka a Jevanský potok.

To, že v minulosti došlo k začlenění volné krajiny v katastru obce na základě požadavků vlastníků pozemků, kteří rozsáhle pozemky vlastní, do zastavitelných ploch, případně do pochybné etapizace, která je patrně vedená jen na papíře, ještě neznamená, že takový rozsah zástavby je pro dané území obce správné a prospěšné. V územním plánu obce zcela absentuje princip předběžné opatrnosti vůči negativním vlivům takové rozsáhlé zástavby v obci. Není pravdou, že rozsáhlou

zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčnými orgány státní správy a veřejností.

Bod 17) Návrh Zprávy o uplatňování ÚP Svojetic určený k projednání nemohl obsahovat požadavky občanů, neboť byly doručovány právě až ode dne jeho zveřejnění.

Teprve na základě výsledků projednání (tj. doručení všech připomínek veřejnosti a stanovisek dotčených orgánů) mohla být Zpráva upravena a již tyto požadavky občanů obsahuje. Tento postup ukládá stavební zákon.

Veřejnost byla řádně a srozumitelně informována o zahájení projednání a možnosti podat připomínky, což dokládá samotný fakt, že tato připomínka byla ve lhůtě podána.

9) Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezeny v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje

<p>zástavbou není možné předpokládat negativní vliv na prostředí v obci. Na celém území obce, z důvodu složitých hydrogeologických podmínek, je problém se zasakováním srážkových vod. Z důvodu klimatických změn, provázející nárazově přívalovými srážkami, dochází k lokálním záplavám pozemků a nemovitostí v obci. Další výstavba, další zpevněné plochy komunikací ve volné krajině stav zasakování výrazně zhoršují. Je proto nanejvýš důležité, aby se výstavba nerozšiřovala, ale naopak, aby se zastavitelná plocha v katastru obce redukovala. Záměry, zásady a úkoly vyplývající z APÚ.R pro správné území Obce Svojetice zařazují obec do oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem, s potřebou řešit problém sucha, řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, nutnost zajistí účinné zadržování vody v krajině, podporovat přirozené vodní režimy v krajině, zajistit rovnováhu mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností, vytvářet podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejména vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení, vytvářet podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině, vytvářet podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné erozi atd. Pokud nemají záměry, zásady a úkoly vyplývající z APÚR zůstat jen na papíře a být „pěkným“ slohovým cvičením změny č. 3 územního plánu obce Svojetice, je nutné výše uvedené záměry, zásady a úkoly začlenit do územně plánovací dokumentace, do změny č. 3 a také je vyžadovat a kontrolovat. Je nepřijatelné, aby se pokračovalo v zastavování obce na úkor příznivého životního prostředí v obci, na úkor zdraví občanů a poškozování jejich majetků i majetku obce a státu. Žádám, aby mé připomínky a podněty byly zohledněny ve Zprávě a ve Změně č. 3 územního plánu obce Svojetice.</p> <p>Žádám, abych byla seznámena s tím, jak bylo mým připomínkám a podnětům vyhověno a jakým způsobem byl postup a vyjádření k mým připomínkám a podnětům příslušných institucí zdůvodněn.</p>	<p>Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).</p> <p>Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.</p> <p>Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.</p> <p>Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčnými orgány a veřejností.</p> <p>Postup při projednání a schválení Zprávy je dán stavebním zákonem. Schválená Zpráva bude zveřejněna.</p>
<p>60 / Zuzana Loskotová / 20.2.2023</p> <p>Vlastníci nemovitostí nebyly dostatečně informováni o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce žádný termín zveřejněn nebyl, dle zjištěných informací, byla tato informace zveřejněna pouze ve Svojetickém fóru duben 2022. Požaduji, aby byl na úřední desce vyvěšen nový termín pro podněty na změnu územního plánu.</p> <p>Zpráva je zmatečná. V řadě bodů si text odporuje. Nejsou uvedeny aktuální údaje, není zohledněna skutečnost. Situace v obci se od roku 2013 velice změnila. Není zajištěna školní docházka, není dostatečná kapacita silnic v obci ani jeho okolí, byl registrován významný krajinný prvek. Proběhlo referendum, jehož výsledky jsou platné a závazné. Požaduji, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů o počtu obyvatel, o intenzitě dopravy, o počtu trvale obývaných nemovitostí v plochách označených jako Chaty a zahrádky.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občanů k jejich podávání dále vyzývat.</p> <p>Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.</p> <p>Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má</p>

Územní plán musí respektovat výsledky referenda z roku 2014. Požadují, aby Zpráva vyžadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda.

Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částí obce (dle územního plánu z roku 2013) se navýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Naroste počet obyvatel tak, že to pro obec bude zátěží. V obci jsou problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší. Proto je nutné redukovat plochy pro zástavbu. Požadují redukcí ploch pro zástavbu.

Požadují, aby obec prioritně využívala již zastavěné území a ochránila území, které je nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, mokřady a aby byly vodní toky, pokud možno, re-vitalizovány.

V územním plánu je preferován pouze rozvoj bydlení. Územní plán upřednostňuje zájmy developerů na úkor kvality bydlení a životního prostředí. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů. V celém katastru obce jsou problémy se zasakováním vod. Zpráva nerespektuje ochranu přírody a životního prostředí.

Požadují do změny č. 3 územního plánu zařadit plochy pro rekreaci Chaty a zahrádky, kde je umístěn i náš pozemek, do plochy určené pro Bydlení. Pozemky jsou napojené nebo mohou být napojené na obecní vodovod, kanalizaci, které jsou umístěny v přílehlé komunikaci. Probíhá zde i svoz dopadu.

Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, jak uvádí SWOT analýza, ale příležitost, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a příležitost zohlednit skutečnost, že se chaty využívají k bydlení již nyní. Obec nemůže zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda lze objekt rekolaudovat. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadují převést plochy „chaty a zahrádky“ do ploch bydlení.

Ve Zprávě je navrženo pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy Bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. V této lokalitě není vodovod ani kanalizace. Na rozdíl od nemovitostí, které jsou v plochách s vybudovanou technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, komunikace), kde lidé mají kolaudované rodinné domy s číslem popisným, chaty postavené přestavují na bydle ní nebo v chatách skutečně bydlí. Není logické převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a

pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou blíže středu obce, které jsou nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Dle mého názoru by to bylo diskriminační. Není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

Nesouhlasím se zrušením významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto úze mí vnímám jako výjimečnou lokalitu a významný krajinný prvek naší obce Svojetice, který ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce. Tato oblast je částí naší krajiny a utváří její typický vzhled. VKP přispívá k udržení stability krajiny, protože je to jediný způsob, jak zajistit čisté a zdravé životní prostředí pro rostliny, živočichy a obyvatele obce. Požadují, aby tyto pozemky zůstaly zachovány jako VKP a pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadují, aby významný krajinný prvek byl zanesen do územního plánu.

Nesouhlasím s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je v rozporu se SWOT analýzou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Obec Svojetice má jen 2 plochy vedené jako les. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark. Svojetice jsou vesnice nikoli město a měl by zůstat zachován vesnický charakter obce. Pokud se obec bude o les starat a udržovat ho, tak bude svou funkci plnit lépe než lesopark a nebude to tak finančně nákladné jako lesopark. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadují, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy.

61 / Lípa Spolek pro příznivé životní prostředí v obci Svojetice / 22.2.2023

1) Zpráva je zmatečná a v řadě bodů si text zcela odporuje. Zpráva nepracuje se skutečným stavem obce, nereflkuje významný stavební rozvoj obce od doby schválení územního plánu v roce 2013.

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. SWOT analýza byla převzata z externího dokumentu, rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí a výstupem územně analytických podkladů obcí ve správním území ORP Říčany. Tento dokument byl vypracován a dokončen externí společností a nelze jej modifikovat prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice, jako jedné z mnoha obcí, které řeší tento dokument zpracovaný pro celé správní území ORP Říčany.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností. K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE

1) Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z osnovy, která je stanovena ust. § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. Zpráva obsahuje údaje z územně analytických podkladů ORP Říčany, ze ZÚR Středočeského kraje.

2) Současný Strategický plán obce Svojetice neodpovídá současnému stavu obce Svojetice a neměl by tedy být podkladem pro změnu územního plánu obce, protože není aktuální. Nejprve by měl být Strategický plán aktualizován. Strategický plán se řešil na zasedání zastupitelstva obce dne 19.12.2022 a bylo sděleno (je i součástí zápisu), že se v roce 2023 bude projednávat změna a bude aktualizován. V tomto Strategickém plánu chybí informace o registrovaném významném krajinném prvku na p.p.č. 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice s názvem „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“.

3) Na straně 3 je zmatečné, co je negativním dopadem na udržitelný rozvoj území, protože se jako negativum uvádí body: „V roce 2014 proběhlo v obci místní referendum...“, „Je žádoucí omezit výstavbu rodinných domů o 3 bytových jednotkách...“, „Stanovení závazné povinnosti napojení všech staveb na veřejný vodovod...“, „Upřesnění zákresu již realizovaných staveb...“, „Převedení části zastavitelné plochy...“, „Aktualizace vymezení zastavěného území...“, „Použití nové katastrální mapy...“, „V roce 2022 vstoupila v platnost...“. Je to tedy velice zmatečné! Není zřejmé, zda je negativum Stanovení závazné povinnosti napojení všech staveb na veřejný vodovod a kanalizaci bez dalších výjimek nebo není. Není zřejmé, zda je negativem, že je žádoucí omezit výstavbu rodinných domů o 3 bytových jednotkách.... nebo to negativum není. Pokud tedy vše zmíněné má negativní dopad na rozvoj území, pak tedy zpracovatel považuje za pozitivní, že v obci probíhá výstavba dvojdomů a trojdomů, domů s více bytovými jednotkami apod. a tudíž další text ve Zprávě a zejména požadavky na změnu územního plánu jsou v rozporu s těmito body.

4) SWOT analýza Zprávy si v mnohých bodech protičeří a nezobrazuje aktuální stav. Například:

Ochrana přírody a krajiny

S: „Vazba na cenný krajinný prostor Voděradských Bučin. Lokalita V Jamách s předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů, je zmíněno, že bude prověřeno novým biologickým průzkumem.“ – Obec i odbory MěÚ Říčany mají k dispozici biologické průzkumy z let 2015 – 2018 např. Biologický průzkum osmi lokalit v obci Svojetice, Dílčí biologické hodnocení Louky k Tehovským hranicím a V Jamách, kde byla zadatelem Obec Svojetice, průzkumy ČSOP (Monitoring motýlů na lokalitě K Tehovským hranicím a V Jamách v letech 2015-2016-2017, Závěrečná zpráva ČSOP 2016) a také je k dispozici veřejný registr chráněných živočichů, kde jsou evidované některé druhy nalezené v dané lokalitě. Předpokládaný výskyt chráněných živočichů byl tedy již doložen. Toto ve Zprávě není zmíněno a požadavky na změnu územního plánu z těchto průzkumů nevychází. Není zdůvodněno, z jakého důvodu by měl být prováděn nový biologický průzkum.

O: „Ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace“ – z toho vyplývá požadavek nestanovit tyto plochy jako zastavitelné.

T: „Narušení hodnot krajinného rázu živelnou výstavbou.

Další narušení přírodních (doposud dochovaných) struktur v

Zpráva vychází z poslední aktualizace územně analytických podkladů ORP Říčany.

2) Strategický plán obce Svojetice je svébytným dokumentem a není možné jej aktualizovat prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice za uplynulé období. Strategický plán není ve Zprávě zmiňován.

3) Příklad byla zohledněna úpravou předmětného odstavce.

4) SWOT analýza byla převzata z externího dokumentu, rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí a výstupem územně analytických podkladů obcí ve správním území ORP Říčany. Tento dokument byl vypracován a dokončen externí společností a nelze jej modifikovat prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice, jako jedné z mnoha obcí, které řeší tento dokument zpracovaný pro celé správní území ORP Říčany.

území např. lokality V Jamách, riziko je hypotetické, narušení hodnot živelnou výstavbou na základě pořizované změny bude ošetřeno tak, aby k tomuto v žádném případě nedošlo.” – narušení není hypotetické, ale reálné. Pokud dojde k výstavbě, tak se krajinný ráz a přírodní struktury v území zcela jistě změní. V lokalitě V Jamách je mokřad, louka, návaznost na les a prameny Mnichovického potoka. Po výstavbě se místo louky a mokřadu objeví domy a zahrady, což zcela změní ráz a strukturu území této části obce.

Hygiena životního prostředí:

S: “Obytné prostředí pozitivně ovlivněno vazbou na významnější lesní celky” – tyto lesní celky jsou ovšem mimo katastr obce Svojetice, což není zmíněno. Obec má jen 1 plochu s malým lesem p.č. 142/1 a jeden malý lesík, který dle Zprávy chce zpracovatel změnit na lesopark.

O: “Zakládání ploch sídelní zeleně” – Zpráva a návrh změny územního plánu nelogicky navrhuje umělé vytváření sídelní zeleně, lesoparku, a přitom navrhuje zrušení přirozeného lesíka, zastavění jedinečné louky V Jamách.

Technická infrastruktura:

W: “Problémy s nedostatečným zasakování srážkových vod, nevyřešená dešťová kanalizace (již není aktuální, je potřeba řešit zasakování dešťové vody na konkrétních stavebních pozemcích)” - podmínky jsou v obci ve skutečnosti takové, že z hydrogeologického hlediska není však na mnoha místech možný a není možné umisťovat vsakovací objekty dle zákona. Toto je podloženo hydrogeologickými zprávami (Hydrogeologické poměry ve Svojeticích na lokalitě V Jamách” z 5/2018, Vsakování srážkových vod ve Svojeticích na lokalitě “Na Obci” p.č. 2193/36 z 5/2018, Studie odtokových poměrů v k.ú. Svojetice z 6/2018, Vsakování srážkových vod ve Svojeticích na lokalitě V Jamách z 5/2018, geologické průzkumy pro vsakování jednotlivých stavebníků ke stavebním povolením, které má Obec i odbory MěÚ k dispozici.

T: “Vysoká finanční zátěž realizace a provozu vodovodu a kanalizace” – V tomto bodě není zmíněna také vysoká finanční zátěž na údržbu nových komunikací, veřejného osvětlení apod., které vzniknou na nových zastavitelných pozemcích.

Veřejná dopravní infrastruktura:

W: “zvýšená intenzita dopravy...” – je uvedena intenzita dopravy, která již není aktuální. Tento stav byl prezentován Obcí již před rokem 2019. Ve Zprávě není zdůvodněno, proč byl použit starý údaj, chybí informace: kdy a kde byl tento údaj zjišťován a kdo ho prováděl. “Nízká dopravní propustnost” – v obci jsou úzké komunikace, přesto zpracovatel Zprávy i Obec plánuje nové zastavitelné lokality napojovat na tyto úzké komunikace, které na mnoha místech neodpovídají aktuálním normám a již nyní vytvářejí nebezpečné situace. V posledních 4 letech Obec i odbory MěÚ Říčany povolovaly výstavbu nových slepých komunikací.

Sociodemografické podmínky:

S: “Dlouhodobý index...” – Je to zmatečné, opět není uveden aktuální stav počtu obyvatel. Údaje jsou staré. Dle našeho názoru nejde o silnou stránku, ale slabou.

W: "Nedostatečná veřejná vybavenost ..." – Obec povolila výstavbu bytového domu s prostory pro lékaře a obchody. V současné době jde pouze o bytový dům bez služeb. Další nová výstavba musí být podmíněna tím, že může být realizována až budou veškeré služby zajištěny.

Bydlení:

S: "...v reálu se jedná o individuální domy, nikoliv bytovou výstavbu..." – není to pravdivá informace, zpracovatel Zprávy zřejmě nezná aktuální situaci v obci, poslední 4 roky se staví a povolují trojdomy a dvojdomy, na návsi je bytový dům

W: "Extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo..." – Obec ani odbor územního plánování v Říčanech tomu nijak nebrání, povolují novou zástavbu a brání transformaci chat na bydlení T: "... překročení meze přiměřenosti výstavby" – nikde není uvedeno, jak je mez stanovena, jaká je její výše, kolik dalších domů a obyvatel obec zvládne. Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, ale příležitost, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a legalizační skutečnosti, že se chaty využívají k bydlení již nyní.

Rekreace:

T: "Další rozšiřování chatové zástavby..." – není reálné, na chaty již nejsou v katastru obce volné plochy, vše je určeno pouze pro bydlení.

5) Bod b) na straně 6: "Lokalizované problémy obce" – v tabulce není specifikováno o které oblasti se jedná a přílohou není žádná grafická část. Nelze se k tomu adekvátně vyjádřit. Pokud jde o lokalitu V Jamách, tak byly realizovány dlouhodobé průzkumy v letech 2015- 2018 a výskyt zvláště chráněných druhů není předpokládán, ale doložitelný. Veškeré materiály má Obec, MěÚ Říčany i Kraj k dispozici. Některé informace byly také zveřejňovány na obecním webu. "Řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby v již vymezených zastavitelných plochách" – vzhledem ke SWOT analýze a skutečnosti by zde mělo být i zrušení části zastavitelných ploch a etapizace navázaná na zajištění veškeré občanské vybavenosti. "Problémy v dopravě" – je navrženo pouze vypuštění kruhové křižovatky. Není zde zmíněno proběhlé platné a závazné referendum a požadavky na změnu územního plánu vyplývajících z výsledků referenda.

6) Bod d) na straně 10 – graf je naprosto zmatečný i následující text pod ním. Obec Svojetice měla k 1.1.2021 - 1160 obyvatel, k 1.1.2022 - 1219 obyvatel. (Přílohou je tabulky s počty obyvatel) Při splnění všech zákonných i podzákonných podmínek nelze některé lokality zastavět. Nezhledňuje se zde registrovaný významný krajinný prvek, hydrogeologický stav lokalit a výsledky referenda. Zpráva by měla tyto skutečnosti popsat a zpracovat do požadavků na změnu ÚP. "Návrh zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období nyní nenavrhuje nové zastavitelné plochy, pořizovatel se domnívá, že zastavitelných ploch je v současném územním plánu Svojetice vymezeno dostatek" – Návrh zprávy sice nenavrhuje nové plochy, ale urychluje zástavbu zastavitelných ploch přesunem části zastavitelné lokality z II. etapy do I.

5) Připomínka byla zohledněna doplněním výřezu Problémového výkresu 5.aktulizace územně analytických podkladů ORP Říčany, kde jsou jmenované lokality zakresleny. Jedná o zdroj z externího podkladu.

6) Graf jednoznačně vyjadřuje setrvalý nárůst počtu obyvatel Obce Svojetice z daném časovém úseku.

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. V rámci změny ÚP bude provedena revize etapizace. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

etapy. Navíc bez jakýchkoli podmínek a bez rušení zástavby v jiné zastavitelné lokalitě.

7) Pokyny pro zpracování návrhu změny na straně 11:

Bod 4) Text je nelogický. Z textu vyplývá: Řešením problému spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel bude stanovena vhodná etapizace výstavby, a proto bude lokalita Za Dubinou převedena z II. etapy do I. etapy a tím zvýšen počet domů a obyvatel v I. etapě. Ve Zprávě zpracovatel uvádí enormní nárůst počtu obyvatel a stanovení vhodné etapizace: „Během uplatňování ÚP v uplynulém období byly shledány pouze tyto dále uvedené negativní dopady na udržitelný rozvoj území:“ a jedním z bodů je bod „Převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy.“ A přesto je navrženo převedení části lokality Za Dubinou z II. etapy do I. etapy. Vzhledem k problémům, které jsou uvedeny ve Zprávě (enormní nárůst obyvatel, urbanizace volné krajiny, vysoká dopravní zátěž, nízká dopravní propustnost komunikací v obci, extrémní tlak na novou výstavbu k bydlení mimo zastavitelné území atd.), požadujeme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy pouze v případě, kdy zároveň bude ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná oblast, a to v místech, kde je problematická výstavba (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.). V opačném případě by se zvýšil počet obyvatel v I. etapě, tak by to obci způsobilo další problémy. Kapacita ČOV, rezervace množství pitné vody v Regionu Jih apod. nepočítala s výstavbou dvojdomů či trojdomů, které Obec Svojetice a odbory MěÚ Říčany za poslední 4 roky povolili. V době od vydání platného územního plánu došlo k extrémnímu nárůstu počtu obyvatel v obci Svojetice oproti okolním obcím. Toto je patrné i z níže uvedeného grafu. Od roku 2010 do roku 2022 došlo v obci Svojetice k nárůstu o 86.39 % nových obyvatel – zdroj Český statistický úřad.

Bod 5) Součástí změny č.3 má být revize komunikačního skeletu včetně vypuštění návrhu kruhové křižovatky. Územní plán má respektovat výsledky platného a závazného referenduma z roku 2014 a Zpráva má tento požadavek uvést do požadavků na změnu územního plánu. Požadujeme, aby Zpráva obsahovala požadavek na změnu územního plánu dle výsledků referenda.

Bod 6) Stanovení závazné povinnosti napojení všech staveb na veřejný vodovod a kanalizaci bez dalších výjimek. V tomto bodě není jasné, o jaké stavby má jít. Nelze se k tomu vyjádřit jinak, než je to nejasné a zmatečné. Není zřejmé, zda tato povinnost bude platit pouze pro nové stavby nebo i pro již zkolaudované stavby, zda bude platit pro všechny druhy staveb nebo jen pro rodinné domy a chaty. Požadujeme specifikovat, které konkrétní stavby mají mít povinnost napojení na veřejný vodovod a kanalizaci.

Bod 9) Navrhnout možnost převedení obecního lesa na p.č. 263/6, 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Tento bod je zcela v rozporu se SWOT analýzou, kdy je

7)

Bod 4) Připomínka byla zohledněna. Bylo upraveno na „8) Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.“

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona.

Bod 5) Připomínka byla částečně zohledněna. Bylo upraveno na „11) Prověřit komunikační skelet obce daný platným územním plánem. Posoudit dopravní řešení dle platného ÚP a v případě odůvodněné potřeby navrhnout změny s tím, že základní urbanistická a dopravní koncepce bude respektována. Prověřit možnost vypuštění návrhu kruhové křižovatky na křížení ulic ul. Choceradská a K Tehovci. Prověřit vhodnost návrhu propojení ulic Kamenická a Na Moklině, případně prověřit možnost zúžení navrhovaného propojení na pozemku parc. č. 204/2 v blízkosti RD č.p. 412 tak, aby zde nemuselo být vedeno vyvlastňovací řízení a objekt terasy u rodinného domu mohl být zachován i za cenu podstatného zúžení této komunikace.“

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona.

V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

Bod 6) Připomínka byla částečně zohledněna. Bylo upraveno na „9) Formou etapizace bude navržen způsob stanovení závazné povinnosti napojení staveb na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci.“ Stanovení konkrétních podmínek a jejich definic bude úkolem zpracovatele změny ÚP, který je autorizovanou osobou. Navržené řešení bude řádně projednáno dle stavebního zákona.

Bod 9) Připomínka byla částečně zohledněna. Bylo upraveno na „14) Prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného

uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka.

Nesouhlasíme s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně. Není důvodem měnit les na krajinnou případně sídelní zeleň, lesopark a ani to zpracovatel Zprávy nijak neodůvodnil. Tento bod není v souladu se SWOT analýzou, kde je uvedena nízká lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy jako slabá stránka. Je to jeden z bodů, kde je Zpráva zmatečná a text si odporuje! Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochu lesů. Měl by zůstat zachován vesnický charakter obce a neměly by se rušit lesy a uměle vytvářet lesoparky nebo parky. Ve Zprávě není uveden důvod, proč je nutné měnit plochu Lesy na Krajinnou zeleň. Požadujeme, aby les zůstal v územním plánu zařazen do ploch Lesy a nebyla plocha lesů zmenšována. Dále požadujeme, aby nebyla ve vzdálenosti 50 m od lesa umožněna nová zástavba.

Bod 10) Pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 převést do plochy bydlení. Tyto pozemky jsou zcela odtrženy od ostatních ploch pro bydlení. Pro obec by to znamenalo náklady na obsluhu těchto nemovitostí. Není to logické a není důvod převést pozemky p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1st. p.č. 1408 do plochy Bydlení a nepřevést do této plochy pozemky, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu. Ve Zprávě není zdůvodněno, co vede zpracovatele Zprávy a Obec k tomu návrhu.

Bod 11) Vymezení komunikace mimo p.č. 219/43 a 211/11 – není zde zmíněno, že se musí zohlednit tok Jevanského potoka dle všech platných Územních studií, Studie odtokových poměrů a dalších poznatků a výsledků průzkumů.

Bod 13) V posledních letech byly Obcí Svojetice i Stavebním odborem MěÚ Říčany povolovány stavby, které byly a jsou v rozporu s územním plánem z roku 2013. Územní plán nebyl dodržován. V územním plánu z roku 2013 je uvedeno: „Slepé a často ohrazené ulice nepřispívají ke kvalitě veřejných prostranství obce“ a závada „Slepé komunikace bez možnosti otočení“ Přesto byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu z roku 2013 a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Toto nedodržení územního plánu není ve Zprávě uvedeno jako negativní dopad na udržitelný rozvoj obce, a naopak je navrženo zakreslit tuto komunikaci do územního plánu a vypustit návrh komunikace na p.č. 205/5 severně od této komunikace. Tento návrh není nijak odůvodněn. V rozporu s územním plánem byla povolena i stavba na pozemku p.č. 126/8 ačkoli je v územním plánu zakresleno propojení zeleně a v místě je zatrubněný vodní tok! Požadujeme do Zprávy uvést jako negativum uplatňování územního plánu to, že nebyl Obcí Svojetice a Odbory MěÚ Říčany dodržován a byly povolovány stavby v rozporu s územním plánem. Požadujeme uvést do Zprávy zdůvodnění, proč byla povolena komunikace a povolena stavba na místě vodního toku a propojení zeleně, oboje v rozporu s územním

lesoparku.“ Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Cílem by byla kultivace tohoto prostoru, v žádném případě ne jeho odlesnění nebo negativní změna charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

Bod 10) Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

Bod 11) Autorizovanou osobou bude v rámci návrhu změny ÚP prověřeno vedení komunikace dle podkladní katastrální mapy, tj. po jižní hranici vymezeného pozemku parc. č. 211/11.

Bod 13) Připomínka byla částečně zohledněna. Bylo upraveno na „17) *Prověřit možnost nahrazení územním plánem navržené komunikace na pozemku parc. č. 205/5 již vybudovanou komunikací na pozemku parc. č. 206/97 a zároveň prověřit možnost jejího zprůjezdnění (napojení na navazující kolmou navrhovanou komunikaci).*“

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dle územního plánu stanovuje tuto podmínku: „*Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.*“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m.

V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány.

plánem. Požadujeme uvést zdůvodnění z jakého důvodu nemá nedodržování územního plánu negativní dopad na rozvoj obce a zdůvodnění proč zpracovatel Zprávy navrhuje zakreslení komunikace v jiném místě a jako slepou komunikaci.

Bod 14) Zmiňovaná studie majitele pozemku p.č. 219/11 není nikde zveřejněna a nebyla nám předložena při návštěvě Odboru územního plánování a regionálního rozvoje dne 6.2.2023. Studie zřejmě nebyla schválena, na webu obce www.svojetice.cz není zveřejněna, jako jiné studie. Z tohoto důvodu se nelze k tomuto bodu vyjádřit jinak, než že je platná studie zveřejněná na webu obce, a to „SVOJETICE – ÚZEMNÍ STUDIE 1 "JÁDRO OBCE", "ÚZEMNÍ STUDIE US4 – ZA OBCÍ" a také „Studie odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření v povodí Sázavy“.

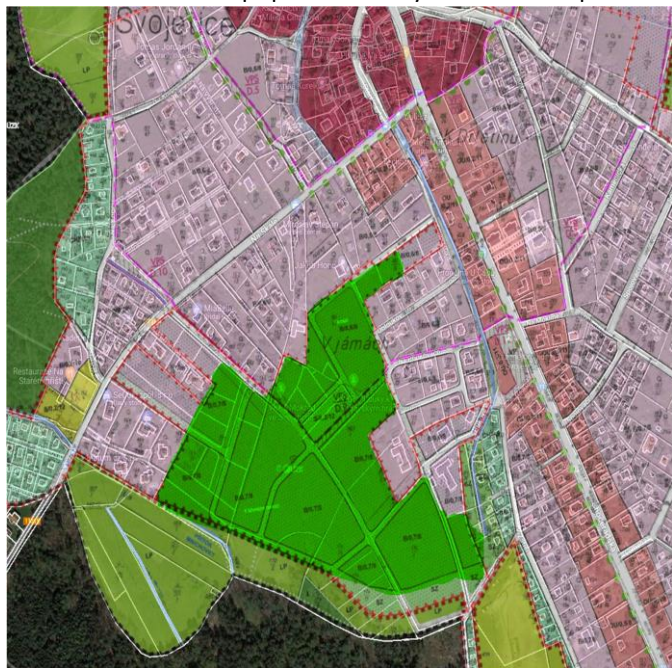
Bod 15) Nesouhlasíme s návrhem na zrušení významného krajinného prvku (dále „VKP“) v lokalitě V Jamách. Toto území je právem registrováno jako významný krajinný prvek. Toto území příznivě ovlivňuje kvalitu životního prostředí obyvatel obce a vnímáme ho jako výjimečnou lokalitu naší obce Svojetice. Tato oblast utváří typický vzhled obce, kdy je obec obklopena loukami, poli. VKP přispívá k udržení stability krajiny. VKP bylo registrováno Odborem životního prostředí v Říčanech v roce 2018 na základě požadavku Obce Svojetice, ale také na základě doložených průzkumů (Biologický průzkum osmi lokalit v obci Svojetice, Dílčí biologické hodnocení Louky k Tehovským hranicím a V Jamách, další průzkumy ČSOP) nikoli na základě nějakého politického rozhodnutí několika zastupitelů. Zpráva tedy na základě pouhého podání žádosti navrhuje ponechat pozemky, kde je umístěno VKP v zastavitelné ploše. Přitom ve SWOT analýze je popsána příležitost „registrace nových VKP, ochrana krajinného zázemí obce před vlivy urbanizace“ a hrozba „další narušení přírodních struktur území“. V jednom z biologických průzkumů je uvedeno: „Je nepochybné, že mají-li Svojetice zůstat místem příznivým k životu, je třeba dochované přírodní hodnoty dále zachovat. Nelze tedy bez následků změnit libovolnou přírodní plochu. Životně důležité je přírodní hodnoty pojmenovat a uplatňovat nástroje k jejich zachování a rozvoji. Expanzivní rozšiřování zástavby všeho druhu, zánik bioty, odvodňování a zánik vodních zdrojů by v konečném důsledku vedly k poškození obytného a přírodního prostředí a ztrátě atraktivity obce Svojetice“ Bod 15 není v souladu se skutečností a se záměry Obce Svojetice. Zpracovatel zřejmě nedostal aktuální podklady: Na zasedání obce dne 23.11.2022 usnesením č. 2022-10-114 „Zastupitelstvo obce Svojetice zadává úkol předsedovi komise veřejného pořádku, dopravy, životního prostředí a odpadového hospodářství panu J. Honcovi vypracovat podrobnou analýzu prostředí lokality V Jamách, v průběhu nejméně jednoho roku sbírat údaje pro vyhodnocení této lokality, doložit zprávu dotčených orgánů (Povodí), že obec Svojetice leží v záplavovém území, doložit podklady pro vyhodnocení prospěchu využití této lokality, prospěchu pro občany obce, doložit údaje o odborné firmě, která provádí průzkumy a vyhodnotí výsledky průzkumu, vypracovat finanční analýzu nákladů pro průzkum a případný záměr

Bod 14) Připomínka byla částečně zohledněna. Úprava trasy předmětné komunikace bude prověřena autorizovanou osobou zpracovatele změny ÚP.

Bod 15) Připomínka byla částečně zohledněna. Bylo upraveno na „10) *Prověřit vymezení významného krajinného prvku „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ na pozemcích parc. č. 161/1, 161/56, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6 a 173/7 v k.ú. Svojetice, který byl registrován po vydání ÚP Svojetice.“* Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordináčního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností. Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona. Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické.

vybudování tůní. Dále prověřit vhodnost lokality nad rybníkem par.č.17/2 a 17/1 k vytvoření tůní a navrhnout její revitalizaci. Na základě závěrů této analýzy rozhodnout o dalším postupu.“ Obec tedy v 10/2022 požádala o zrušení VKP, ale zároveň zastupitelstvo v 11/2022 zadalo Komisi pro životní prostředí úkol vypracovat podrobnou analýzu této lokality na základě které bude rozhodnuto o dalším postupu. Požadujeme, aby na těchto pozemcích parc. č. 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice označené jako VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ zůstal zachován VKP, byl zakreslen do změny územního plánu a tyto pozemky byly vyjmuty ze zastavitelných ploch. Požadujeme, aby byl významný krajinný prvek nejen zanesen do územního plánu, ale aby bylo ve změně územního plánu zohledněno i to, že VKP není nijak fyzicky ohraničeno a chránění živočichové a rostliny se mohou vyskytovat i v jeho okolí, což potvrzuje biologický průzkum, který byl zveřejněn na webu obce a je z roku 2022. Proto požadujeme tuto skutečnost respektovat ve změně územního plánu a nerušit VKP, ale naopak ochranu živočichů a rostlin rozšířit i na další plochy. Obec by měla požádat o rozšíření VKP na okolní pozemky!

Požadujeme vyjmutí dosud nezastavěné lokality V Jamách (jde o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/17, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3, 164/40, 164/62, 164/63, 164/64, 164/37, 164/60, 164/59, 164/58, 161/81, 161/15) ze zastavitelných ploch viz. Obrázek 1 Tato vyznačená lokalita je naprosto nevhodná pro výstavbu. Je zde registrovaný významný krajinný prvek, přirozený mokřad, plošné odvodnění se ztíženými vodohospodářskými poměry – meliorace a také prameniště viz. Obrázek 2. Občané, kteří zde mají nemovitosti ví z vlastní zkušenosti, jaké je zde podloží, že se voda nevsakuje a že je blízko k povrchu hladina spodní vody. Tato lokalita již nyní způsobuje zaplavení okolních pozemků při deštích a ohrožuje okolní nemovitosti. V případě zástavby budou okolní po-



zemky a stavby ještě více ohrožovány dešťovou vodou a

budou způsobovat mnohem větší škody na majetku. Ve Zprávě je uvedeno, že je problém se zasakováním dešťových vod ze staveb, že je potřeba podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, a přitom ve Zprávě zůstává požadavek na ponechání zastavitelných ploch v této lokalitě V Jamách. Tato lokalita je přitom vhodná pro zadržování vody a zabránění záplav, které při velkých deštích bývají níže v obci. V této lokalitě bylo provedeno několik průzkumů např. Hydrogeologické poměry ve Svojeticích na lokalitě V Jamách” z 5/2018, Studie odtokových poměrů v k.ú. Svojetice z 6/2018, Vsakování srážkových vod ve Svojeticích na lokalitě V Jamách z 5/2018, geologické průzkumy pro vsakování jednotlivých stavebníků ke stavebním povolení), které má Obec i odbory MěÚ k dispozici. V jednom z průzkumů bylo zjištěno, že by zvažovaná zástavba výrazně změnila odtokové poměry srážkových vod zejména při přívalových deštích, bylo by odváděno čtyřnásobné množství vody a mnohem rychlejším způsobem než doposud, a to ve formě povrchového drénu dále do nižších partií, a to by způsobovalo větší záplavy v zastavěné části obce bezprostředně níže pod případnou novou zástavbou v lokalitě V Jamách. Tento odtok by také ochudil danou lokalitu zařazovanou mezi chráněné krajinné prvky (mokřad se specifickým biotopem) o velké množství vody. Pokud zůstane udržovaná funkce lokality, tak bude nadále zajišťovat kvalitní mikroklima nejen pro příslušný chráněný biotop, ale zejména pro kvalitní životní prostředí obyvatel obce. V této lokalitě není možné zasakování dešťové vody dle Zákona! Žádáme o zachování návrhu změny č.2 územního plánu Svojetice z roku 2018, viz Obrázek 3 a zároveň požadujeme zařazení pozemků p.č. 161/81, 161/64, 161/15 v k.ú. Svojetice do ploch zeleň na veřejném prostranství, respektive voda. Na pozemcích se nacházejí tůně, které byly vytvořeny majitelem pozemku dne 21.8.2018. Na výše zmíněných pozemcích se nacházejí mokřadní louky a roste zde sítina rozkladitá, která se nachází jen ve vlhkých loukách, bažinách nebo na březích rybníků. V okolí tůní se vyskytují zvláště chránění živočichové, např. blatnice skvrnitá, ropucha obecná, rosnička zelená, slepýš křehký a další, zdroj: Nálezová databáze ochrany přírody AOPK ČR. Jak je vidět na Obrázek 5 v dané oblasti již došlo k úplnému nasycení půdního profilu. Proto by mělo dojít ke změně územního plánu, jak je popsáno výše. Lokalita V Jamách počítá s napojením na komunikace, které nejsou dimenzované na větší provoz. Nesouhlasíme s vybudováním plánovaných komunikací a dalších staveb v této lokalitě. Vše zmíněné je důvodem pro zrušení zastavitelných ploch v lokalitě V Jamách.

Namísto záboru půdy v dosud nezastavěných částech obce by měly orgány státní správy trvat na tom, aby se využily již zastavěné plochy. Je republikovou prioritou vycházející z Politiky území rozvoje ČR hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, jak je zpracovatelem Zprávy uvedeno SWOT analýza. Je to jediný způsob, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a reagovat na případnou bytovou potřebu. Mnohé chaty se využívají k bydlení již nyní. Mezi chatami je tako hodně rodinných domů s

Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.

V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.

číslky popisnými. Obec nemůže nijak zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze kolaudovat na rodinné domy. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požadujeme převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení zejména v lokalitě, kde je k těmto pozemkům již přiveden vodovod a kanalizace.

Ponecháním zastavitelných ploch v rozsahu podle územního plánu z roku 2013 a umožněním zástavby v nezastavěných částí obce, tak jak je plánováno v územním plánu se enormně zvýší dopravní intenzita s negativním vlivem na kvalitu ovzduší včetně zatížení akustické zátěže území. Zvýší se také znečištění ovzduší spaliny z komínů. Enormně se zvýší počet obyvatel. V obci jsou velké problémy se zasakováním dešťových vod, což se další výstavbou jen zhorší a okolní nemovitosti budou v ještě větší míře ohrožovány záplavami. Toto jsou důvody proč redukovat plochy pro zástavbu, a ne je ponechávat, jak je uvedeno ve Zprávě. Ze SWOT analýzy ve Zprávě, z aktualizovaných zásad územního rozvoje Středočeského kraje, z aktualizované politiky územního rozvoje ČR vyplývají úkoly, které se mají promítnout do změny územního plánu a není možné tyto požadavky splnit bez zrušení některých zastavitelných ploch. Zpráva naopak uvádí, že není důvod nějakou již vymezenou zastavitelnou plochu vypouštět z entity zastavitelných ploch a plochy vracet zpět do nezastavitelného území. Je to tedy nesoulad požadavků na změnu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje. Požadujeme ve Změně č.3 redukovat plochy pro zástavbu. V územním plánu a ve Zprávě je na prvním místě pouze rozvoj bydlení! Jsou evidentně preferovány zájmy developerů na úkor stávajících občanů obce, kvality bydlení a životního prostředí. Dalším uplatňováním ÚP Svojetice dojde k narušení vyváženosti udržitelného rozvoje. Obec Svojetice má ve svém katastru minimální plochy lesů, což zmiňuje i SWOT analýza Zprávy. Jsou problémy se zasakováním vod, což je také zmíněno. Obec má velké problémy s enormním nárůstem obyvatel i dopravy. Zpráva a požadavky na změnu územního plánu nerespektují ochranu přírody a životního prostředí a vše podřizují pouze zástavbě v zastavitelných plochách. Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí se má dbát na ekologické funkce krajiny. Mají se vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování ochrany před hlukem a emisemi. Rozvojovým předpokladem je adekvátní připojení na dopravní infrastrukturu, které v obci na mnoha místech není možné např. lokalita V Jamách a napojení na komunikace ulic Na Podková a Oblouková. Vzhledem k problémům se zasakováním dešťové vody v celé obci, enormnímu nárůstu počtu obyvatel obce a nárůstu počtu dvojdomů a trojdomů v obci, jak také zmiňuje Zpráva, požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 2000 m² pro jeden rodinný dům zejména v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 a upravit i výšku staveb max. na 7,5

V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. SWOT analýza byla převzata z externího dokumentu, rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí a výstupem územně analytických podkladů obcí ve správním území ORP Říčany. Tento dokument byl vypracován a dokončen externí společností a nelze jej modifikovat prostřednictvím zprávy o uplatňování územního plánu Svojetice, jako jedné z mnoha obcí, které řeší tento dokument zpracovaný pro celé správní území ORP Říčany.

Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných.

Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně. Součástí změny č. 3 bude též řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby na již vymezených zastavitelných plochách. Zároveň bude prověřeno stávající zařazení jednotlivých lokalit do etapizace a v případě odůvodněné potřeby budou navrženy úpravy. Bude provedena revize definic podmínek etapizace.

Obec Svojetice leží dle PÚR ČR v rozvojové oblasti republikového významu OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy tato celostátně závazná politika územního rozvoje stanovuje pro tyto rozvojové oblasti následující: „Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení. Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.“

Růst počtu obyvatel souvisí s polohou obce, tedy aglomerační zázemí hl.m. Prahy a součást celorepublikové rozvojové oblasti dle aktuální podoby Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace).

Zároveň je nutné zvyšovat kvalitu života v obci a chránit krajinu, nezastavěné území a životní prostředí.

Změna ÚP bude zpracována s ohledem na všechny jmenované i mnohé další aspekty tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhovat konkrétní řešení. Návrh změny ÚP bude zpracován

metru po hřeben střechy v dosud nezastavěných částech obce. Tím bude redukována stavba dvojdomů či trojdomů. Dále požadujeme, umožnit pouze sedlový tvar střechy a regulovat výšku a druh oplocení, aby obec získala lepší vizuální vzhled. Nestací mít jen několikrát předělávanou náves, ale i hezké prostředí v celé obci. Krajina v katastru obce nevyvážená. Zahrnuje plochy orné půdy, plochy zahrad. V minimálním rozsahu jsou plochy přírodní zeleně, plochy lesů a sadů. Vodní toky jsou ve velké míře zatrubněny.

Požadujeme obnovení ploch plnicí funkci krajinných sadů v katastru obce. Dle současného územního plánu obce není skoro žádná z ploch vyhrazena na využití jako sady a zahrady. V minulosti bylo zastoupení sadů výrazné viz Obrázek 6. V obci Svojetice se v současnosti nenachází žádný ovocný sad v uspokojivé kvalitě. Žádáme o vyhrazení nových ploch plnicí funkci krajinných sadů a obnovení krajinné odrůdové rozmanitosti.

Zpráva nezobrazuje skutečný stav v obci Svojetice. Zpráva se tváří, že byla zpracována Odborem územního plánování a regionálního rozvoje a má být zprávou o uplatňování územního plánu. V textu jsou však zahrnuty požadavky některých občanů a obce. Občané a vlastníci nemovitostí nebyly dostatečně informováni o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Tato informace se objevila pouze v jarním zpravodaji obce (nikde neregistrovaném časopise), který každý nemusel mít k dispozici, číst nebo mohl daný text přehlédnout. Takto důležitá informace měla být zveřejněna na úřední desce obce, což nebyla.

Požadujeme:

- I) Upřednostnění bydlení v chatách před novou zástavbou v zastavitelných plochách na dosud nezastavěných pozemcích na okrajích současné zástavby.
- II) Zrušení napojení nových komunikací na komunikaci ulice Na Podkovách p.č. 177/4.
- III) Zohlednění hydrogeologických podmínek jednotlivých lokalit obce zejména lokality V Jamách
- IV) Zakreslení vodních toků do územního plánu a jejich odkrytí.
- V) Zakreslení melioračních zařízení a hlavních odvodňovacích zařízení a zohlednění jejich umístění.
- VI) Požadujeme, aby Zpráva byla přepracována, odpovídala skutečným a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3
- VII) Požadujeme, aby Zpráva vycházela z aktuálního stavu a aktuálních údajů.
- VIII) Požadujeme, aby změna územního plánu chránila ve větší míře životní prostředí a aby byl do územního plánu zakreslen významný krajinný prvek „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ (dále jen „VKP“) na pozemcích p.č. KN 161/1, 161/6, 172/1, 173/2, 173/3, 173/5, 173/6, 173/7 v k.ú. Svojetice.
- IX) Požadujeme, aby Obec Svojetice a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud nezastavěné, zůstala zachována zezeň, louky, lesy, mokřady, vodní toky a toto zahrnul do změny územního plánu. Požadujeme, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákony ČR a

autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občanů k jejich podávání dále vyzývat.

Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon. Veřejnost byla řádně a srozumitelně informována o zahájení projednání Zprávy a možnosti podat připomínky, což dokládá samotný fakt, že tato připomínka byla ve lhůtě podána.

- I) Rušení zastavitelných ploch, které jsou vymezeny platným územním plánem, je právně problematické. Změna ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy, tj. nebude převádět nezastavěné území do ploch zastavitelných. Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.
- II) Součástí změny č. 3 ÚP Svojetice bude též revize komunikačního skeletu obce.
- III) Bude zohledněno.
- IV) Vodní toky jsou limitem využití území a jsou do ÚP zahrnuty. Odkrytí vodních toků je v souladu s územním plánem a lze realizovat.
- V) Podkladem pro územní plány jsou územně analytické podklady (ÚAP), ze kterých jsou přebírána data o území. Změna ÚP bude tedy zpracována v podrobnosti ÚAP.
- VI) Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetice byla upravena na základě výsledků projednání a následně předložena zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení, a to postupem, který ukládá stavební zákon.
- VII) Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna

Listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí).

X) Požadujeme, aby byla ve změně územního plánu více zohledněna skutečnost, že se obec Svojetice i její okolí potýká s enormním nárůstem obyvatel, dopravy a další nárůst je již neúnosný.

XI) Požadujeme vyjmutí části lokality V Jamách (nezastavěné části) ze zastavitelných ploch (aby nebyly určeny k zástavbě), jde např. o pozemky p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/17, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 172/1, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3, 164/40, 164/62, 164/63, 164/64, 164/37, 164/60, 164/59, 164/58, 161/81, 161/15.

XII) Požadujeme, aby Zpráva požadovala změnu územního plánu, která zohlední výsledky referenda z roku 2014.

XIII) Požadujeme, aby Obec Svojetice a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil území, které je dosud nezastavěné, zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky. Požadujeme, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákony ČR a Listinu základních práv a svobod (právo na příznivé životní prostředí).

XIV) Požadujeme zapracování těchto studií a průzkumů do změny územního plánu:

1) Studie odtokových poměrů v k.ú. Svojetice, 6/2018, VRV a.s.

2) Hydrologické poměry ve Svojeticích na lokalitě "V Jamách", 5/2018, Ing. Stanislav Kněnický, CSc.,

3) Vsakování srážkových vod ve Svojeticích na lokalitě "Na Obci" p.č. 219/36 k.ú. Svojetice, 5/2018, RNDr. Pavel Brýda

4) Vsakování srážkových vod ve Svojeticích na lokalitě "V Jamách", 5/2018, RNDr. Pavel Brýda,

5) Biologický průzkum osmi lokalit v obci Svojetice, 8/2018, Zelený svět - ing. Jana Zmeškalová, Mgr. Jan Pokorný, Mgr. Tomáš Roub, Jaromír Bratka,

6) Dílčí biologické hodnocení "Louky K Tehovským hranicím a V Jamách", 1/2018, Zelený svět - Ing. Jana Zmeškalová, Mgr. Jan Pokorný, Mgr. Tomáš Roub, Jaromír Bratka,

7) Monitoring motýlů na lokalitě k Tehovským hranicím a V Jamách v letech 2015, 2016, 2017; ČSOP Svojetice,

8) Průzkum VKP Svojetice, 2016, Zmeškalová J., Pokorný J., Bratka J.

XV) V roce 2019 byl v obci Svojetice dokončen projekt Studie odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření v povodí Sázavy. Požadujeme zapracování výsledků této studie do změny územního plánu a realizaci navrhovaných protipovodňových opatření dle: a) B.1.SO05, b) B.1.SO06, c) B.1.SO07, d) B.1.SO11, e) a dalších <https://www.rekasazava.cz/Studie1/>

XVI) Obec Svojetice se také stala součástí projektu, který je součástí výzkumu České zemědělské univerzity a Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy. Projekt mapoval schopnost vsakování vody do půdy a řešil následný vývoj varovného protipovodňového systému. V lokalitě V Jamách a K Tehovským hranicím bylo prováděno měření infiltračních schopností půd. Požadujeme přizpůsobení nového územního plánu na základě výsledků z měření.

územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

VIII) Pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu.

IX) Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

X) Změna ÚP bude zpracována autorizovanou osobou, budou zohledněny všechny skutečnosti. V dalších fázích pořizování změny ÚP se bude možné vyjádřit ke konkrétním návrhům řešení.

XI) Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny.

XII) V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).

XIII) Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

XIV), XV) a XVI) Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností. Při zpracování změny budou použity podklady, které její zpracovatel vyhodnotí jako relevantní, a které svou podrobností nepřesahují územní plán.

XVII) Pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jamách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny.

<p>XVII) V současné době probíhá sběr podpisů na PETICI za zachování registrovaného Významného krajinného prvku „Louky k Tehovským hranicím a V Jamách“, za zachování přírody, krajiny a lesů v obci Svojetice. K dnešnímu dni podepsalo petici víc jak 500 osob. Petice je jak v elektronické podobě, tak v listinné. Požadujeme, aby PETICE byla považována za součást těchto připomínek.</p>	
<p>62/ Vladimír a Jana Vagnerovi/ 19.2.2023</p> <p>Jako vlastníci nemovitosti jsme nebyli v rozporu s platnými ustanoveními řádně a s dostatečným předstihem o chystané změně územního plánu informováni zejména pak o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce termín zveřejnění nebyl, podle dodatečně zjištěných informací, byla tato informace zveřejněna pouze v časopise Svojetické fórum duben 2022, což není úředně předepsaný a schválený komunikační kanál.</p> <p>Návrh zprávy obsahuje zřejmé rozpory a nedostatky V „Návrhu zprávy“ jsou v hodnocení dosavadního uplatňování stávajícího ÚP uvedeny nevysvětlené (nevysvětlitelné) negativní dopady na udržitelný rozvoj území</p> <ul style="list-style-type: none"> • ohledně Referenda o pořízení změny ÚP o novém komunikačním řešení je nepravdivě uvedeno, že bylo schváleno - nebylo (z 225 platných hlasů bylo 198 proti); negativita dopadu tohoto výsledku je irelevantní - výsledek je závazný; Požadujeme, aby výsledky referenda byly do „Návrhu zprávy“ zapracovány. • Velikostní omezení výstavby rodinných domů zcela jistě nemá negativní vliv na udržitelný rozvoj území; Žádáme, aby „Návrh zprávy“ byl v tomto bodě opraven. Požadujeme, aby velikostní omezení výstavby rodinných domů byly do „Návrhu zprávy“ zapracovány. • Závazná povinnost napojení staveb na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci zcela jistě nemá negativní vliv na udržitelný rozvoj území; Žádáme, aby „Návrh zprávy“ byl v tomto bodě opraven. Požadujeme, aby závazná povinnost napojení staveb na veřejnou kanalizaci byla do „Návrhu zprávy“ zapracována. Vynucování napojení staveb, pokud mají vlastní povolenou nezávadnou studnu, na veřejný vodovod je nezákonné. • Upřesnění zákresu realizovaných staveb a jejich případná rekvalifikace a aktualizace vymezení zastavěného území zcela jistě nemají negativní vliv na udržitelný rozvoj území; Žádáme, aby „Návrh zprávy“ byl v tomto bodě opraven. Požadujeme, aby upřesnění zákresu realizovaných staveb a jejich případná rekvalifikace (pokud aktuální stav odpovídá udělenému povolení) a aktualizace vymezení zastavěného území byly do „Návrhu zprávy“ zapracovány. • Použití nové katastrální mapy a použití modelu MMR pro změny ÚP zcela jistě nemají negativní vliv na udržitelný rozvoj území; Žádáme, aby „Návrh zprávy“ byl v tomto bodě opraven. Požadujeme, aby upřesnění zákresu realizovaných staveb a jejich případná rekvalifikace (pokud aktuální stav odpovídá udělenému 	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občanů k jejich podávání dále vyzývat.</p> <p>Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.</p> <p>Připomínka v tomto bodě byla zohledněna úpravou předmětného odstavce.</p> <p>V rámci změny ÚP budou prověřeny výsledky referenda z roku 2014 a zhodnocen jejich dopad na změnu ÚP (viz pokyn č. 26). Dále bude prověřen komunikační skelet s důrazem na některé konkrétní komunikace a případně budou navrženy úpravy (viz pokyny č. 11, 16, 17, 18 a 19).</p> <p>Jedná se o omezení počtu bytových jednotek v rodinných domech. Výstavba rodinných domů o třech bytových jednotkách negativní vliv má, jelikož může zatížit veřejnou infrastrukturu až třikrát tolik, než bylo uvažováno. Konkrétní návrh řešení bude úkolem zpracovatele navazující změny ÚP.</p> <p>Má se jednat o povinnost napojení na vodovod a kanalizaci nově povolovaných objektů.</p> <p>Bylo upraveno.</p> <p>Bylo upraveno.</p>

povolení) a aktualizace vymezení zastaveného území byly do „Návrhu zprávy“ zpracovány.

- V „Návrhu zprávy“ v hodnocení dosavadního uplatňování stávajícího ÚP chybí ve výčtu negativních dopadů na udržitelný rozvoj území stavby povolené v rozporu se závazným územním plánem bez bezesporného odůvodnění.

-V rozporu se závazným územním plánem byla povolena stavba na pozemku p.č. 126/8 ačkoli v územním plánu je zakresleno propojení zeleně a v místě je zatrubněný vodní tok. Požadujeme uvést do Návrhu zprávy odůvodnění, proč byla stavba povolena v rozporu s územním plánem.

-V rozporu se závazným územním plánem byla povolena stavba komunikace na pozemku p.č. 206/97 na jiném místě, než je uvedeno v grafické části územního plánu a která měla být vybudována tak, že bude napojena na budoucí komunikaci zakreslenou dle územního plánu. Požadujeme uvést do Návrhu zprávy odůvodnění, proč byla povolena komunikace v rozporu s územním plánem a zdůvodnění proč zpracovatel Zprávy navrhuje její zakreslení v jiném místě a jako slepou komunikaci.

- „Návrh zprávy“ obsahuje návrh na převedení části zastavitelné plochy pro bydlení v lokalitě Za Dubinou z II. etapy do I. etapy, přičemž to samé převedení je uvedeno ve výčtu negativních dopadů dosavadního uplatňování stávajícího ÚP(?). Žádáme, aby „Návrh zprávy“ byl v tomto bodě opraven. Žádáme, aby lokalita Za Dubinou byla převedena z II. etapy do I. etapy, jen bude-Ji zároveň ze zastavitelných ploch vyjmuta jiná zastavitelná - např. ta, kde je výstavba problematická (z hydrogeologických důvodů, nedostatečné kapacity navazujících komunikací apod.
- „Návrh zprávy“ obsahuje návrh na převedení obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně bez jakéhokoli zdůvodnění. Nesouhlasíme s převedením obecního lesa na p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně; návrh je přímým rozporu se závěrem SWOT (obec má nízkou lesnatost a nízké zastoupení lesní půdy- Svojetice mají jen 2 plochy vedené jako les). Dále požadujeme, aby nebyla ve vzdálenosti 50 m od lesa umožněna nová zástavba.
- „Návrh zprávy“ obsahuje návrh převedení pozemků p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení bez jakéhokoli zdůvodnění. Tyto pozemky jsou zcela odtržené od ostatních ploch pro bydlení a pro obec by převedení znamenalo, že by na obecní náklady musela zajistit obsluhu těchto nemovitostí (není zde ani vodovod ani kanalizace). Žádáme, aby převod pozemků p.č. 266/24, 267/14, st. p.č. 1015 a 1408 do plochy Bydlení byl nejdříve řádně vyhodnocen včetně dodatečných obecních nákladů.

K úvaze předkládáme zvážit možnost převodu do plochy Bydlení těch pozemků, které jsou uvnitř obce, které jsou připojeny nebo umožňují připojení na

V území jsou povolovány stavby v souladu s územním plánem. Pozemek parc. č. 126/8 je územním plánem vymezen v ploše „B – bydlení v krajíně,“ ve které je hlavním využitím bydlení. Odůvodnění závazného stanoviska orgánu územního plánování: „Dle grafické části územního plánu se předmětný pozemek nachází v ploše, kde bylo zamýšleno propojení zeleně. Z důvodu, že předmětný pozemek je posledním nezastavěným pozemkem v dané lokalitě a ostatní pozemky jsou již zapláceny a zastavěny, zamýšlené propojení zeleně ztratilo smysl a proto toto hledisko „propojení zeleně“ nebylo vyžadováno.“

Komunikace na pozemku parc. č. 206/97 je povolena v souladu s územním plánem, neboť je dle územního plánu Svojetic vymezena částečně ve funkční ploše „OU – obchodní ulice“ a „B – bydlení.“ Přípustným využitím obou těchto funkčních ploch jsou stavby dopravní související s hlavním využitím, tj. bydlením. Pro plochu „B“ dále územní plán stanovuje tuto podmínku: „Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.“ Z toho vyplývá, že územní plán připouští výstavbu slepých komunikací do délky 100 m. Tato podmínka je v tomto konkrétním případě splněna, jelikož komunikace je dlouhá cca 82 m.

V plochách „B“, „OU“ a dalších plochách, ve kterých jsou přípustné dopravní stavby, jsou tyto stavby běžně povolovány. Změna ÚP prověří průjezdnost komunikace na pozemku parc. č. 206/97.

Zpráva o uplatňování nenavrhuje a ani nemůže navrhopvat konkrétní řešení. V rámci navazující změny ÚP bude provedena revize etapizace. Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.

Pozemky navržené k prověření lesoparku jsou pozemky v intravilánu obce, jsou obklopeny zastavěnými pozemky. Požadavek „prověřit možnost převedení obecního lesa na p.p.č. 263/6 a 231/22 v lokalitě U břízy do plochy krajinné zeleně, případně sídelní zeleně, s cílem umožnění realizace kultivovaného lesoparku“, by měl přispět ke kultivaci tohoto prostoru, v žádném případě ne k jeho odlesnění nebo negativní změně charakteru této lokality. Lesní pozemky se sice nenacházejí přímo v katastru obce Svojetice, nicméně v širším kontextu je obec lesy obklopena. Návrh lesoparku se všemi jmenovanými aspekty bude prověřen autorizovanou osobou a následně projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

K případným změnám funkčních ploch se v průběhu projednání změny ÚP vyjádří mj. dotčené orgány státní správy.

Připomínka byla zohledněna. Předmětný pokyn ohledně převedení pozemků parc. č. 266/24, st. 1015, 267/14 a st. 1408 v k.ú. Svojetice do plochy pro bydlení byl vypuštěn.

vodovod a kanalizaci, umožňují svoz odpadu a prohrnování sněhu.

- Návrh zprávy obsahuje návrh ustanovení u jednotlivých zastavitelných ploch min. velikosti stavebních pozemků v rozsahu 800 -1200 m2 dle konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru. S ohledem právě na konkrétní lokality zohledňující urbanistickou strukturu daného prostoru, požadujeme zvětšit minimální plochu stavebního pozemku na 1500 m2 pro jeden rodinný dům v okrajových částech obce a zvýšit koeficient zeleně na 0,9 v dosud nezastavěných částech obce.
- „Návrh zprávy“ zcela ignoruje zásady a úkoly plynoucí z APÚR pro správní území obce Svojetice, zejména co se týče zachování a obnovení propojenosti a prostupnosti krajiny, posílení retenční schopnosti krajiny, včetně ochrany před povodněmi. Žádáme, aby relevantní zásady a úkoly plynoucí z APÚR byly zapracovány.
- „Návrh zprávy“ zcela ignoruje zásady a úkoly plynoucí z AZÚR, zejména co se týče zmírnění negativních dopadů sucha a nedostatku vody na území Středočeského kraje. Žádáme, aby relevantní zásady a úkoly plynoucí z AZÚR byly zapracovány.
- Návrh zprávy“ zcela ignoruje doporučení a hrozby SWOT analýzy, zejména co se týče vodního režimu, ochrany přírody a krajiny, hygieny životního prostředí; uvedená tabulka je navíc evidentně dodatečně doplněna neautorizovanými manipulativními glossami, které jsou z odborného hlediska i morálně etického hlediska zcela neobhajitelné a které mají nejkritičtější zapsané nedostatky a hrozby bagatelizovat, např. Ohledně podpory retence vody: Problémy s nedostatečným zasakováním srážkových vod - je doplněno poznámkou již není aktuální, je potřeba řešit na konkrétních stavebních pozemcích"(???)
To v případě že dotyčný pozemek je součástí mnoha hektarového mokřadu, opravdu nejde!
- Ohledně ochrany přírody a krajiny: Další narušení přírodních (doposud dochovaných) struktur v území - např. lokality V Jámách - je doplněno poznámkou „riziko je hypotetické, narušení hodnot krajinného rázu výstavbou bude ošetřeno tak, aby k tomuto v žádném případě nedošlo“. Riziko je naděvší pochybnost reálné a nemalé; lokality V Jámách je součástí mokřadu, který byl registrován jako významný krajinný prvek (VKP) pod názvem „Louky K Tehovským hranicím a v Jámách“ a jako takový je chráněn zákonem. Ochranu VKP stanoví v České republice primárně zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (zejména ustanovení § 4 odst. 2, § 6 a § 88). Jde o nástroj tzv. obecné ochrany přírody. Zasáhne-li do významného krajinného prvku škodlivě a bez souhlasu orgánu ochrany přírody podnikatel (např. umístěním stavby, změnou kultury či odvodněním pozemku, příp. jinou pozemkovou úpravou, úpravou vodního toku či nádrže nebo těžbou nerostů) může mu být za takový přestupek uložena pokuta až do výše 1 000 000 Kč,

Změna č.3 prověří stanovení minimální velikosti stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách obecně, bez uvedeného rozmezí.

Každá územně plánovací dokumentace musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (Politika územního rozvoje ČR a Zásady územního rozvoje kraje) – vyplývá to ze zákona. Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací bude vyhodnocen v odůvodnění změny ÚP.

Bylo upraveno.

Bylo upraveno.

Lokalita V Jámách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny.

jestliže by jej ale závažně poškodil nebo dokonce zničil, až do výše 2 000 000 Kč. Závažné poškození či dokonce zničení je navíc zároveň trestným činem Poškození chráněných částí přírody (§ 301 trestního zákoníku), za který hrozí trest odnětí svobody až na tři léta, zákaz činnosti nebo propadnutí věci nebo jiné majetkové hodnoty. Žádáme, aby všechna doporučení a hrozby SWOT analýzy v původním znění byly zapracovány.

- Návrh zprávy" obsahuje návrh na ponechání zastavitelných ploch v lokalitě V Jámách. Protože dosud nezastavěné lokality V Jámách (tj. p.č. 161/12, 176/1, 174/8, 174/15, 174/16, 174/18, 174/19, 174/8, 172/2, 17211, 161/1, 161/14, 173/2, 173/6, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 17317, 161/56, 164/17, 161/64, 161/63/ 161/62, 164/39, 164/61, 164/41, 161/59, 161/60, 176/3) jsou součástí mokřadu, který byl registrován jako VKP chráněný zákonem, žádáme, aby byly vyjmuty ze zastavitelných ploch.
- „Návrh zprávy" obsahuje zcela neopodstatněný návrh na zrušení registrovaného VKP pod názvem „Louky K Tehovským hranicím a v Jámách" v lokalitě V Jámách. Zrušení daného registrovaného VKP, by bylo flagrantním porušením pravidel ochrany životního prostředí Mokřady plní důležitou funkci nejen v krajině, ale poskytují výhody přímo lidem ve formě ekosystémových služeb. Na druhé straně lidská činnost udržení správné činnosti ekosystémových služeb pro budoucí generace ohrožuje (mokřady jsou světově i v ČR nejohroženějšími ekosystémy-jen v ČR došlo mezi lety 1950 a 2018 ke ztrátě zhruba 950 tisíc ha mokřadů). Proto koncept ochrany služeb ekosystémů byl mimo jiné zařazen i do strategického rámce Česká republika 2030. Zrušením daného VKP a zástavbou zmíněných pozemků by byl by byl zničen nejenom zcela unikátní biotop; ale hlavně by byly navždy zničeny i zcela výjimečné a zásadní hydrogeologické, geotermické a charakteristiky dané mokřadové oblasti, tj. schopnost zadržet v krajině vodu (mokřad o ploše pouhých 10 m2 dokáže zadržet až 9000 litrů vody), potlačení této funkce by se zvýšila pravděpodobnost výskytu lokálních bleskových záplav snížila úroveň spodní vody a lokální prameniště, a tedy zásoby vody v přirozeně (spádově) napojených vodotečích a studních, zvýšila by se (i vzhledem k převládajícímu silnějšímu západnímu proudění vzduchu a horkým létům) pravděpodobnost letního vysychání a vzhledem k přímé návaznosti lesních porostů i pravděpodobnost výskytu kůrovce (ten se vyskytl v nedalekých stejně orientovaných ondřejevských lesích) - lesní porosty pak přímo navazují na národní přírodní rezervaci Voděradské bučiny, schopnost příznivě ovlivňovat lokální klima (mokřad ve dne ochlazuje vzduch, zvyšuje vlhkost, a v noci pak při kondenzaci vodní páry zpět na vodu uvolňuje skupenské teplo) - daná oblast ani při velkých mrazech nepromrzá ani při velkých vedrech nevysychá); potlačení této funkce by se snížila kvalita lokálního ovzduší, zanikla by

Územní plán není kompetentní registrovat ani rušit registrace významných krajinných prvků. Platně registrované VKP se v územních plánech objevují jako limit využití území. Tedy pokud bude VKP „Louky k Tehovským hranicím a V Jámách“ v době zpracování změny ÚP registrován, bude zakreslen do koordinačního výkresu. Lokalita V Jámách a předmětné VKP budou v rámci změny ÚP prověřeny autorizovanou osobou a všechny případné změny řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a veřejností.

přirozená lokální sekvestrace uhlíku. O tom, že tento návrh nebyl veden dobrými úmysly svědčí i to, že návrh byl již podán, aniž se k tomu obyvatelé Svojetic mohli vyjádřit; návrh byl podán stejnou institucí, tedy Obecním úřadem Svojetice (jakožto místně příslušným orgánem ochrany přírody), která požádala o registraci daného VKP. Zásadně nesouhlasíme s návrhem na zrušení registrovaného VKP pod názvem „Louky K Tehovským hranicím a v Jamách" v lokalitě V Jamách. Požadujeme, aby byl VKP byl zanesen do územního plánu.

- V „Návrhu zprávy" není specifikováno v textu ani v grafické části o jaké se jedná oblasti označené kódy SSL 95, SZL 96, SZL 97 a SZL 98. Žádáme, aby oblasti označených kódy SSL a SZL byly doplněny.
- „Návrh zprávy" uvádí zcela chybné údaje o počtu obyvatel ve Svojeticích - uváděná čísla a graf demografického vývoje se týkají asi města Říčany. Žádáme, aby údaje o počtu obyvatel ve Svojeticích byly opraveny a zohledněny.
- Návrh zprávy vůbec nezohledňuje aktuální potřeby a dosud nevyřešené úkoly a problémy týkající se obce Svojetice a jejich obyvatel - upřednostňuje zájmy developerů a jejich spolupracovníků. Situace v obci se za posledních 10 let, od doby, kdy byl schválen územní plán, velice změnila veřejná vybavenost je vzhledem k počtu obyvatel a stavu infrastruktury katastrofální - chybí škola, společenský sál, prostory pro zájmovou činnost, domov seniorů; chybí lékař. policie. obchody a služby; kapacita veřejného vodovodu a obecní čistírky se blíží svému limitu; počet obyvatel se zvětšil téměř 3x (> 1200); intenzita provozu na hlavních komunikacích v obci vzrostla minimálně 2x (> 9 tis. voz./24 hod.); zatímco jejich dopravní kapacita zůstala nezměněna - veškeré komunikace, ať už dopravní či obslužné nemají vzhledem k vytíženosti patřičnou šířku (zúžené klíčové místo na silnici 11/113 v centru obce je vyloženě nebezpečné - průjezdné je prakticky jen kyvadlově, průjezd je bez chodníku); převažují komunikace s nezpevněným povrchem, a ty co mají zpevněný povrch nemají z velké části zpevněné krajnice; chybí chodníky a přechody; Je více než zřejmé, že v „Návrhu zprávy" propagovaná zvýšená výstavba by situaci s veřejnou vybaveností, s dopravní a obslužnou komunikací a s životním prostředím jen a jen zhoršila a mohla by vést až k jejímu „zadušení"- obec by měla tendenci stát se „betonovým satelitem" Žádáme, aby „Návrh zprávy" vycházel z aktuálního stavu a aktuálních údajů a byl součástí řešení skutečných potřeb obyvatel Svojetic. Nejpalčivějším problémem a přáním obyvatel Svojetic není zvětšit a zastavět zbylé zastavitelné plochy, ale dosažení co možná nejlepšího stavu životního prostředí, občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury, dopravní obslužnosti, dopravně komunikačního napojení a průchodnost obce s ohledem na stávající a budoucí počet obyvatel a počet externích návštěvníků.

Připomínka byla zohledněna doplněním výřezu Problémového výkresu 5.aktualizace územně analytických podkladů ORP Říčany, kde jsou jmenované lokality zakresleny. Jedná o zdroj z externího podkladu.

Byly doplněny údaje o počtu obyvatel za roky 2022 a 2023, aktuálnější data ČSÚ nemá k dispozici, Ministerstvo vnitra má pouze předběžná data po obcích ČR k 1.1.2024, které jsou ovšem počítána odlišnou metodikou. Navazující změna územního plánu bude vycházet z aktuálního počtu obyvatel a z aktuálních údajů o stavu v území.

Změna ÚP bude zpracována tak, aby vytvářela předpoklady pro udržitelný rozvoj území, bude vyvažovat vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Změna ÚP bude zpracována autorizovanou osobou, budou zohledněny všechny skutečnosti. V dalších fázích pořizování změny ÚP se bude možné vyjádřit ke konkrétním návrhům řešení.

<ul style="list-style-type: none"> Návrh zprávy by neměl (nesmí) předcházet schválení Strategického plánu obce, který má být, dle informací ze zasedání zastupitelstva obce projednáván zastupitelstvem znovu v letošním roce. Žádáme, aby byl „Návrh zprávy“ byl uveden do souladu s novým Strategickým plánem obce <p>Závěrečné požadavky: Žádáme, aby byl na úřední desce vyvěšen nový termín pro podněty na změnu územního plánu. Žádáme, aby byly projednány všechny vznesené dílčí výhrady, připomínky a podněty a požadavky. Žádáme, aby Zpráva byla přepracována a znovu vyvěšena na úřední desce, aby bylo zřejmé podle čeho bude pořízena změna č.3. Žádáme, aby obec a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje chránil a pečoval o území, které je dosud nezastavěné, aby zůstala zachována zeleň, louky, lesy, mokřady, vodní toky. Požadujeme, aby tyto orgány státní správy respektovali Zákon ČR a Listinu základních práv a svobod včetně práva na příznivé životní prostředí.</p>	<p>Strategický plán obce je nástrojem samosprávy obce. Jedná se o svébytný dokument, z něhož Zpráva nevychází.</p> <p>Zpráva o uplatňování územního plánu Svojetic byla upravena na základě výsledků projednání a následně předložena zastupitelstvu obce Svojetice ke schválení, a to postupem, který ukládá stavební zákon.</p> <p>Návrh změny ÚP bude zpracován autorizovanou osobou a projednán dle stavebního zákona s dotčenými orgány a veřejností.</p>
<p>63/ Jan Pivec/ 20.2.2023</p> <p>Požaduji do změny č. 3 územního plánu zařadit plochy pro rekreaci Chaty a zahrádky, kde je umístěn i náš pozemek, do plochy určené pro Bydlení. Pozemky jsou napojené, nebo jsou v blízkosti obecního vodovodu a kanalizace, které jsou umístěny v přílehlé komunikaci. Probíhá zde i svoz odpadu. Konkrétně náš pozemek je přímo napojen na vodovod a kanalizaci a chata je využívána k trvalému bydlení. Proto požaduji převedení rekreačního objektu na objekt k bydlení a rozšíření zastavitelné plochy pozemku, aby bylo možné současnou stavbu rozšířit (zastavěná plocha pozemku 43 m2). Transformace chatových uskupení na bydlení není hrozba, ale příležitost, jak zabránit dalšímu záboru půdy novou zástavbou a příležitost zohlednit skutečnost, že se chaty využívají k bydlení již nyní. Obec nemůže zabránit přestavbě a využívání chat na objekty k bydlení. Lidé budou chaty využívat k trvalému bydlení bez ohledu na to, jak je to zapsáno v katastru nemovitostí, v územním plánu nebo zda je lze objekt rekolaudovat. Přeměna ploch Chaty a zahrádky na plochy Bydlení by reagovala na bytovou potřebu. Transformace chat na obytné území by byla v již zastavěném území a nebylo by potřeba zabírat další půdu v zastavitelných plochách. Proto požaduji převést plochy Chaty a zahrádky do ploch Bydlení.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.</p> <p>V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.</p> <p>V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů.</p> <p>Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.</p>
<p>64/ Marcela Svobodová/ 22.2.2023</p> <p>Požaduji do změny č. 3 ÚP zařadit plochy pro chaty a zahrádky, kde je umístěn i náš pozemek do plochy pro bydlení. Pozemky jsou napojené nebo jsou v blízkosti obecního vodovodu a kanalizace, které jsou umístěny v přílehlé komunikaci probíhá zde i odvoz odpadu. Konkrétně náš pozemek je přímo napojen na vodovod a kanalizaci a chata je využívána k trvalému bydlení. Proto požaduji převedení rekreačního objektu.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Celková konverze ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení není uvažována z důvodu nedostatečné dopravní infrastruktury, šíře veřejných prostranství a nedostatečné technické infrastruktury v obci obecně.</p> <p>V rámci zpracování změny ÚP bude autorizovanou osobou posouzena možnost změny zařazení stávajících objektů v ploše „CH – chaty a zahrádky,“ které jsou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, a které jsou přístupné z pozemku veřejného prostranství o dostatečné šíři, do funkční plochy pro bydlení.</p>

	<p>V rámci změny ÚP bude dále prověřena prostorová regulace stávajících objektů včetně stávajících rekreačních objektů ve funkční ploše „CH – chaty a zahrádky“ a v případě potřeby budou navrženy změny regulativů. Součástí změny ÚP bude prověření funkčních ploch obecně.</p>
<p>65/ Barbara Hansen Čechová/ 20.2.2023 Vlastníci nemovitostí nebyly dostatečně informováni o možnosti podat podněty na změnu územního plánu. Na úřední desce žádný termín zveřejněn nebyl, dle zjištěných informací, byla tato informace zveřejněna pouze v Svojetickém fóru duben 2022. Požaduji, aby byl na úřední desce vyvěšen nový termín pro podněty na změnu územního plánu. Požaduji, aby nedošlo k prodloužení ulice Kamenická, která je nyní slepá. Došlo by v dosud velmi tiché ulici k naprosto nemístnému navýšení hluku, nečistot, dopravy. Naše rodina má tři děti a zahrada by tak přestala být zónou možného hraní a odpočinku. To, že obec nesyrově postavila ve vsi nebytové domy (které přináší vsi řadu problémů), pro které nyní hledá spojení všemi směry, nepovažuji za svůj problém a nechci, aby náš dům byl zneužit v rámci „řešení“ tohoto problému.</p>	<p>PŘIPOMÍNKA SE ČÁSTEČNĚ ZOHLEDŇUJE</p> <p>Návrhy na změnu územního plánu bylo a je možné podávat dle §46 stavebního zákona, resp. §109 nového stavebního zákona. Zákon umožňuje a předpokládá podávání těchto návrhů kdykoli a neukládá žádnou povinnost obcím ani úřadům ORP občanů k jejich podávání dále vyzývat. Informace o zahájení projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu byla řádně zveřejněna veřejnou vyhláškou na úředních deskách Obecního úřadu Svojetice a Městského úřadu v Říčanech, a to takovým postupem, který ukládá zákon.</p> <p>Průjezdnost ulice Kamenická bude v rámci zpracování změny ÚP prověřena autorizovanou osobou.</p>