

Zastupitelstvo obce Soběraz

jako věcně a místně příslušný orgán dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (v platném znění) na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Soběraz o pořízení Územního plánu Soběraz (ÚP Soběraz) ze dne 28. 2. 2008

vydává

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

uplatněných k návrhu ÚP Soběraz při veřejném projednání
dle ustanovení §52 stavebního zákona

zastupitelstvo obce Soběraz

ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE námitce uvedené pod bodem č. 1 (níže uvedené právnické osoby) uplatněné k Návrhu Územního plánu Soběraz při veřejném projednání

a

VYHOVUJE námitkám uvedeným pod body č. 2 až 4 (níže uvedených osob a právnických osob) uplatněných k Návrhu Územního plánu Soběraz při veřejném projednání:

VYPOŘÁNÍ NÁMITKY č. 1
ze dne 14. 08. 2023, resp. 16. 08. 2023 vedené ve spisu č. MUJCX005TUEK pod poř. č. 149, resp. 155

Podatel: ABM TECHNOLOGY s.r.o., se sídlem Soběraz č.p. 76, 507 13 Soběraz, IČ: 49678663

Obsah námítky:

N á m í t k a uplatněna podle ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Uplatňujeme námitku proti zařazení pozemku parc. č. 190/2, k.ú. Soběraz do ploch „ZO — zeleň ochranná a izolační“. Dotčený pozemek je využíván jako nedílná součást areálu, který zahrnuje pozemky parc. č. 190/2, 190/4, 190/1, 191/3, 191/5 a St. 195, vše k.ú. Soběraz. Dotčený pozemek je již v současné době využíván jako odkladová a skladová plocha a plní další související funkce v rámci provozu areálu. **Požadujeme v rámci udržitelnosti ekonomické činnosti využívat pozemek k rozvoji naší dosavadní podnikatelské činnosti, tj. k výstavbě nové servisní a provozní haly v návaznosti na stávající budovy a provozy areálu.**

odůvodnění uplatněné námítky:

Výše zmíněný pozemek, který je zahrnutý do ploch ZO zeleň ochranná a izolační je dlouhodobě součástí a je využíván s ohledem na provoz areálu. Z důvodu větší ekonomiky provozu areálu, resp. firmy ABM Technology s.r.o. (dále jen ABM) bylo přistoupeno již v minulosti ke snahám domluvit se s obcí Soběraz na možné zástavbě, neboť možná zastavěnost pozemku je dána skutečností, že obec dlouhodobě nemá územní plán. Obec Soběraz však v minulosti vůbec nechtěla respektovat oprávněné požadavky vlastníka na výstavbu a jediné řešení je pro obec izolační zeleň v celém rozsahu pozemku, což je nefér a není kompromis. Snaha firmy ABM jít naproti řešení s izolační zelení vyústila v roce 2023, kdyby bylo provedeno osázení celé jihovýchodní, východní a severovýchodní části pozemku kvalitní intenzivní zelení. Skrytá za touto izolační zelení byla zároveň koncem roku 2022 provedena studie a následně projekt pro územní rozhodnutí, který v maximální možné míře respektuje „nepsané“ právo majitelů okolních pozemků na subjektivně příjemný pohled a výhled do zeleně. Projekt pro územní rozhodnutí také respektoval minimální požadavky firmy ABM na provoz areálu, celkově jde naproti i požadavkům hygieny na rozhraní extravilánu a intravilánu obce. Je v těsném sousedství starého areálu ZD, který je objektivně větší zátěží zápachem než lehká výroba a montáž v areálu ABM. Velmi vhodně uzavírá svou orientací pohled do areálu z východní strany, takže celý areál bude uzavřen. Přístavba budovy odcloní velkou míru potenciálně škodlivého hluku, i když k němu de-facto nedochází. Celkové měřítko stavby se příliš neliší od stávajících budov v areálu a výška budovy v hřebeni není příliš vzdálená od některých budov stávajících

rodinných domů. Zbylá zelená část byla v projektu myšlená v rámci možností, jako ponechání územní rezervy pro potřeby obce, zde vybudovat parkovou úpravu. Jde o maximálně příznivé začlenění záměru do organismu obce, zejména pak vymezení rekreačně-izolačního pásu při východní hraně areálu. Všechny tyto subjektivní skutečnosti byly objektivně posouzeny v průběhu projednávání projektové dokumentace pro územní rozhodnutí se všemi důležitými orgány státní správy (dále Jen DOSS). Projekt byl posouzen ze všech hledisek a byla vydána kladná stanoviska. Zejména se jedná o tyto:

1/ Krajský úřad Královehradeckého kraje, KUKHK-5097/ZP/2023

Souhlas, bez připomínek.

2/ Závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany, HSHK-603-2/2023

Souhlasné závazné stanovisko

3/ MÚ Jičín — odbor životního prostředí, ŽP-02/2262/2023/Hav

Souhrnné závazné stanovisko a vyjádření

1. Ochrana přírody a krajiny — podmínky budou splněny, návrh viz, grafická část PD

2. Ochrana ovzduší—záměr je přípustný za podmínek, které budou splněny

3. Odpadové hospodářství— dotčený orgán k záměru nemá připomínky

4. Ochrana lesa — veřejné zájmy nejsou dotčeny

5. Ochrana zemědělského a půdního fondu — veřejné zájmy nejsou dotčeny

6. Ochrana vod - dotčený orgán k záměru nemá připomínky

4/ MÚ Jičín — odbor dopravy, MuJc/2023/3034/DOPJM0E

K uvedené akci nemá žádné námítky

5/ MÚ Jičín — odbor územního plánu, MuJC/2023/2351/UP/Zda

Předložený záměr je přípustný, podmínky budou splněny — předkládaný záměr je totožný se záměrem, který posuzoval odbor územního plánu.

7/ Krajská hygienická stanice — S-KHSHK 05686/2023/2

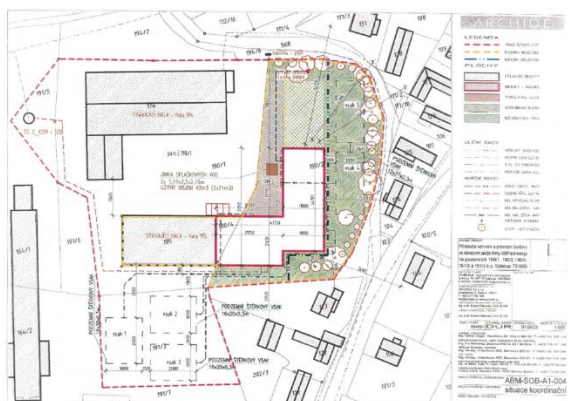
Krajská hygienická stanice se sídlem v Hradci Králové souhlasí s projektovou dokumentací pro umístění stavby. PD je zpracována z hlediska ochrany před hlukem v souladu s požadavky o ochraně veřejného zdraví a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Na základě uvedených skutečností dospěl orgán ochrany veřejného zdraví k závěru, že jsou splněny podmínky na ochranu před hlukem v chráněném venkovním prostoru stavby v denní a noční době. Vzhledem k tomu, že předložená projektová dokumentace není v rozporu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví, bylo vydáno kladné závazné stanovisko.

Krajské hygienické stanici byla předložena velmi podrobná akustická studie, která posuzuje nejen současný hluk z dopravy, výroby apod., ale dle legislativy posuzuje i potenciálně vyšší odhad akustické zátěže v budoucnosti. Všechny výsledky akustické studie byly v pořádku čili snaha firmy ABM jít naproti požadavkům obce jsou zcela evidentní.

Jako kompromisní řešení spatřujeme ponechání východní části pozemku jako plochu izolační zeleně, která může být ve funkční ploše ZO, v pásu širokém max. 9 m. Zde je již provedena výsadba nových stromů. Zbylou zelenou část, která vznikne za hranicí budovy je také možné nechat pro potřeby obecní zeleně, firma ABM také naslouchá požadavkům na provedení blíže nespecifikovaného valu o nespecifikované výšce, který by byl osázen zelení o výšce cca 3 m. Tím by došlo k pohledovému odclonění nové přístavby od okolních rodinných domů. To, že firma ABM naslouchala požadavkům na provedení parkové zeleně dokládá také oplocení pozemku, neboť i v projektu pro územní rozhodnutí je plot navržen cca 3 m, za hranicí budovy, nikoliv tak, aby respektoval hranice pozemku.

Veškeré kladné projednávání s DOSS následně vyústilo v objektivní nárok firmy ABM, kterým je podání žádosti o územní rozhodnutí. V současnosti již tedy probíhá územní řízení, které Odbor výstavby v Jičíně zahájil pod č.j. MuJc/2023/19311/SU/SeD.

Nutno dodat, že snaha firmy ABM se v minulosti dohodnout byla evidentní, např. v roce 2018 byl projekt pro územní rozhodnutí zpracován v daleko větším měřítku a rozsahu. Na základě dlouhodobého procesu a námitek byl v roce 2022 - 2023 zpracován projekt o menším rozsahu. Tento výsledek je právě nyní projednáván, viz, výše. Pozemek byl odkoupen v době neexistence územního plánu a nárok na výstavbu zde vždy byl. Pravidla hry nelze měnit v průběhu a ekonomické poškození firmy ABM je zcela objektivní. Výše popsaný izolační pás o šířce max. 9 m spatřujeme jako kompromisní řešení, které může být včleněno do plochy ZO.



Rozhodnutí o námitce: ČÁSTEČNĚ SE VYHOVUJE

Odůvodnění:

V rámci vypořádání této námítky byl předmětný pozemek napadený námitkou posuzován jednak z hlediska jeho polohy ve stávající urbanistické struktuře, dále z pohledu jeho stávajícího využití ve vazbě na stávající funkční využití pozemků sousedících a v neposlední řadě i k navrhovanému využití vůči zamýšlenému rozvoji obce v této části území.

Při posuzování byl zohledněn jak veřejný zájem na ochranu obytné zástavby a jejích obyvatel v nejbližším sousedství plochy napadené námitkou (především ve vazbě na možnou změnu pohody bydlení ve stávajících plochách obytné zástavby vůči navrhovanému využití), tak i soukromý zájem na možnost rozšíření stávajících ploch výroby a plánovaný ekonomický rozvoj. Přihlédnuto bylo zároveň i k již zahájenému územnímu řízení na umístění přístavby nové servisní haly rozšiřující stávající výrobní prostory.

Pozemek napadený námitkou je situován na severním okraji obce Soběraz, je součástí stávajícího oploceného výrobního areálu a v současné době se na něm nenachází žádné stavby. Z převážné části je porostlý náletovou zelení a trvalým travním porostem a z menší části je využíván k odstavování vozidel a neorganizovanému uskladňování materiálu. V katastru nemovitostí je veden s druhem pozemku „ostatní plocha“ s využitím „jiná plocha“, tzn. nejedná se o pozemek pod ochrannou zemědělského půdního fondu. Ze západu přiléhá k pozemku napadenému námitkou stávající výrobní areál (stávající výrobní provoz podatele námítky a dále živočišná výroba, vše ve stávajících hmotově výrazných objektech - halách) z jihu, východu a části i severu se pak nachází obytná zástavba v podobě soliterních vesnických domů s podlažností přízemí + obytné podkrovní (část jejich zahrad přímo sousedí s pozemkem napadeným námitkou, část jich je od pozemku napadeného námitkou oddělena místní komunikací na pozemcích parc.č. 568 a 207/1, k.ú. Soběraz) a zbytek plochy v severní části sousedí již s volnou krajinou. Nedaleko (cca 250 severovýchodním směrem) se nachází další zemědělský výrobní areál přecházející do sousedního katastru k.ú. Tužín. Vlastní obec Soběraz je opticky rozdělena stávající komunikací III. třídy č. 2864 (na pozemku parc.č. 556/3, k.ú. Soběraz) na severní a jižní část. Jižní část je čistě obytná, zatímco severní část, ve které se nachází i pozemek napadený námitkou zahrnuje z cca 3/4 výrobní areál a cca z 1/4 plochy obytné zástavby a plochy občanské vybavenosti v podobě obecního úřadu, hasičské zbrojnice a malého hřbitova. V rámci pořizovaného územního plánu je právě v této severní části navržen největší rozvoj obytné zástavby, a to východním směrem za stávajícími obytnými domy až po stávající hřbitov, tzn. i východně od stávajícího výrobního areálu a jeho poměrně rozsáhlých ploch, které zabírá.

Dle sdělení podatele námítky, bylo na základě jím uplatněné žádosti zahájeno na příslušném stavebním úřadě (Stavební úřad při Městském úřadu Jičín) územní řízení na umístění stavby „Přístavba servisní a provozní budovy ve stávajícím areálu firmy ABM technology s.r.o. na pozemcích 190/1, 190/2, 190/4 191/3 a 191/5 k.ú. Soběraz“. V době zpracování návrhu rozhodnutí o uplatněné námitce bylo Stavebním úřadem Městského úřadu Jičín vydáno Územní rozhodnutí č. 12/2024 pod č.j. MuJc/2024/186/SU/SeD ze dne 29.1.2024, kterým byl záměr „Přístavba servisní a provozní budovy ve stávajícím areálu firmy ABM Technology s.r.o. Soběraz“ na pozemcích parc.č. 190/1, 190/2, 190/4, 191/3 a 191/5, k.ú. Soběraz umístěn. Tento záměr zahrnuje umístění nové velkokapacitní haly s portálovým jeřábem, administrativní část a související dopravní a technickou infrastrukturu včetně návrhu ozelenění nezastavěných ploch. Nová přístavba haly je navržena tak, aby navazovala na stávající halový objekt situovaný na pozemku parc.č. st. 195, k.ú. Soběraz. Nová hala má s ohledem na potřebu umístění portálového jeřábu navrženu výšku 11,25 m. Okolí haly směrem k obytné zástavbě (na jih a východ) je navrženo ozelenit a pohledově oddělit zemními valy s osázenou zelení.

Stávající výrobní areál je v rámci projednávaného územního plánu téměř po celém obvodu oddělen od obytné zástavby i volné krajiny pásem izolační zeleně, zatímco na pozemku napadeném námitkou je plochou izolační zeleně pokryt celý tento pozemek. Vzhledem ke skutečnosti, že pozemek napadený námitkou je součástí oploceného výrobního areálu již řadu let, v katastru nemovitostí se nejedná o pozemek, který je součástí zemědělského půdního fondu a novým záměrem na rozšíření stávajících výrobních hal tak není zasahováno do volné krajiny ani zabírána nová zemědělská půda a s přihlédnutím ke skutečnosti, že projektová dokumentace na rozšíření výrobní haly navrhuje i prvky ochranné zeleně (jako prvek odcloňující plochy výroby od ploch bydlení) bylo rozhodnuto, že bude záměru vyhověno.

Avšak vzhledem ke stávající obytné zástavbě, která s plochou dotčenou námitkou sousedí opravdu v těsné blízkosti, tzn. především z důvodu zachování pohody bydlení na těchto i plánovaných plochách bydlení od případných budoucích nežádoucích účinků z plánovaného rozšíření výroby (zvýšení hluku, prašnosti apod.) bylo rozhodnuto, že se námitce vyhová pouze částečně, a to v rozsahu projektové dokumentace zpracované na tuto stavbu, která byla předložena stavebnímu úřadu k územnímu řízení.

Plocha pozemku parc.č. 190/2, k.ú. Soběraz, na nějž je umístována vlastní hala a související nezbytně nutné zpevněné plochy, bude vymezena jako nová zastavitelná plocha určená pro požadované využití s charakterem lehkého průmyslu a výroby včetně stanovení podmínek pro její využití (např. omezení maximální výšky staveb z důvodu ochrany obytné zástavby před případným zastíněním), zatímco po obvodu pozemku parc.č. 190/2, k.ú. Soběraz, resp. jeho jižní, východní a severní části, zůstane směrem k obytné zástavbě vymezena plocha ochranné a izolační zeleně v podobě pásu obklopujícího novou zastavitelnou plochu výroby. Na části pozemku napadeného námitkou přiléhající ke stávajícímu výrobnímu areálu tak bude umožněn ekonomický rozvoj v podobě rozšíření stávajících výrobních aktivit, ale směrem k obytné zástavbě zůstane zachováno přechodové území určené především ochranné a izolační zeleni. Tato plocha zeleně bude umožňovat kromě izolační a ochranné zeleně a zemního valu i případné umístění podzemní technické infrastruktury z přilehlé plochy výroby v podobě např. dešťové kanalizace a jejího zasakování.

V územním plánu by tímto vymezením měl být vytvořen předpoklad pro vyvážený rozvoj území v této části obce s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zatímco v rámci probíhajícího povoleného řízení na příslušném stavebním úřadu, které již pracuje s konkrétními parametry navrhovaných staveb, je záměr posuzován i v podrobnějším měřítku z hledisek jeho vlivu na okolní plochy, tedy zejména z hledisek ochrany veřejného zdraví na sousední obytné stavby.

Na základě ustanovení § 334a odst.1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona platí, že ve věcech týkajících se územního plánování se v přechodném období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024 postupuje podle dosavadních právních předpisů (zákona č. 183/2006. Sb., stavební zákon a jeho prováděcích vyhlášek), s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby uvedené v příloze č. 3 k tomuto zákonu nebo stavby s ní související, které v přechodném období nelze zahájit.

Použité podklady:

- Návrh Územního plánu Soběraz pro veřejné projednání;
- Politika územního rozvoje České republiky v platném znění (po aktualizaci č. 1 až 6);
- Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje v platném znění (po aktualizaci č. 1 až 5);
- zákon č. 183/2006. Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon);
- zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon;
- ÚR č. 12/2024 vydané Městským úřadem Jičín, Stavebním úřadem, pod č.j. MuJc/2024/186/SU/SeD ze dne 29.1.2024;

Poučení: proti rozhodnutí o námitkách se nelze dle ustanovení §172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů odvolat ani podat rozklad.

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY č. 2

ze dne 14. 08. 2023, resp. 15. 08. 2023 vedena ve spisu č. MUJCX005TUEK pod poř. č. 150, resp. 154

Podatel: Hana Kmochová, Habartická 498/52, Střížkov, 190 00 Praha 9, který je zastoupen společností Reality Mníšek PW s.r.o., se sídlem Táboritká 14/880, Praha 3 130 00, IČ: 05297672, kterou zastupuje jednatel Ing. Petrem Walterem

Obsah námítky:

Podávám námítku na změnu připravovaného územního plánu – označení pozemků parcela č. 100/17, 100/19 z hlediska funkčního využití – z územní rezervy R.SV na plochu SV - „Plochy smíšené

obytné – venkovské“ a označení pozemku parcela č. 74/3 – plochy ZZ – na plochu SV - „Plochy smíšené obytné – venkovské“.

Důvodem žádosti o změnu funkčního využití plochy ZZ a uvolnění rezervy R.SV - je snaha o řešení nového obytného území pozemků pro cca 16 RD, vč. dopravní a technické infrastruktury. Dále pozemku pro situování občanské vybavenosti obce, pozemku veřejných prostranství, zeleně a dětských hřišť.

Příloha námítky – Studie zástavby RD Soběraz (zpracovaná společností Aspira proječní atelier – Ing. arch. Antonín Dolejš, Náměstí Dr. Josefa Theurera 203, 261 01 Příbram II):

Architektonická studie

Označení pozemků: Obec Soběraz, k.ú. Soběraz,

parc.č. 74/3 (LV 64 Parcela katastru nemovitostí, Druh pozemku : ovocný sad výměra : 7 742 m², Způsob ochrany : zemědělský půdní fond BPEJ 51100)

parc.č. 100/17 (LV 64 Parcela katastru nemovitostí, Druh pozemku : orná půda výměra : 9 209 m², Způsob ochrany : zemědělský půdní fond BPEJ 51 100)

parc.č. 100/19 (LV 64 Parcela katastru nemovitostí, Druh pozemku : orná půda výměra : 2 298 m², Způsob ochrany : zemědělský půdní fond BPEJ 51 100)

Celková plocha území pro změnu ÚP 19 249 m²

Popis stávající stav:

Řešené území - pozemky, které jsou předmětem žádosti o změnu z hlediska funkčního využití se nachází v obci Soběraz, k.ú. Soběraz, na východním okraji obce, v samém historickém centru obce. Pozemek navazuje na stávající a nově připravovanou obytnou zástavbu obce.

Obec Soběraz zatím nemá schválený územní plán. V nově připravovaném územním plánu obce jsou uvedené pozemky - z hlediska funkčního využití označeny jako AU - Plochy zemědělské všeobecné — a zároveň jako R.SV - územní rezerva plochy s rozdílným způsobem využití „SV — smíšené obytné venkovské. Dále jako plochy ZZ

— Plochy zeleně — zahrady a sady.

Pozemky přímo navazují na území označené jako SV — Z1 Rozvojová plocha pro bydlení a plochy OU — občanské vybavení všeobecné.

Popis navrhovaného řešení:

Pro navržené řešení zástavby je podmiňujícím předpokladem schválení změny připravovaného územního plánu — označení pozemků parc.č. 100/17, 100/19 z hlediska funkčního využití — z územní rezervy R.SV, na plochu Sv - „Plochy smíšené obytné — venkovské“ a označení pozemku parc.č. 74/3 — plochy 77 — na plochu Sv - „Plochy smíšené obytné — venkovské“.

Důvodem žádosti o změnu funkčního využití plochy ZZ a uvolnění rezervy R.SV - je snaha o řešení nového obytného území — pozemků pro cca 16 RD, vč. dopravní a technické infrastruktury. Jednalo by se o novou výstavbu venkovských rodinných domů, která by měla výbornou návaznost na stávající zástavbu historického centra obce, vč. logického napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Navrhovaná zástavba rodinných domů bude mít tradiční charakter i architekturu vycházející z místních zvyklostí. Budoucí rodinné domy budou vycházet z místní historické zástavby a svým řešením — půdorysným tvarem, řešením střech, použitých materiálů a detailů budou s ní v kontextu. Mělo by se jednat o tradiční roubené domy, řešených dle současných technologických a materiálových standardů — viz, příloha.

Nedílnou součástí řešení území jsou i plochy veřejných prostranství, veřejné zeleně a zahrad. Podél hlavní komunikace je navržen veřejný prostor — s chodníkem, parkovou úpravou (lavičky, mobiliář, apod.) a vzrostlou zelení (příp. zachovanou stávající). Tyto veřejné plochy budou sloužit k propojení hřbitova a autobusové zastávky s centrem obce. V návaznosti na obecní úřad je vymezen nový veřejný prostor pro umístění dětského hřiště, konání obecních akcí, např. společenských, kulturních, sportovních apod. Tento prostor je řešen vč. veřejné zeleně, drobných objektů a mobiliáře.

Odůvodněním řešení je stávající stav a využívání území, kde lze zemědělskou činnost provádět velmi omezeně, i s ohledem na nově připravovanou obytnou zástavbu dle připravovaného ÚP obce.

Předmětné pozemky z hlediska urbanistického velmi vhodně navazují na stávající historickou zástavbu obce a vhodně ji doplňují — rozšiřují. Tyto pozemky jsou rovněž velmi dobře napojitelné na stávající i budoucí dopravní infrastrukturu.

Případná změna využití pozemku - nebude mít negativní vliv:

- z hlediska ochrany životního prostředí — na pozemku se nevyskytují z hlediska ZP významné prvky — např. chráněné území, vzrostlá zeleň, biotop, vodoteč, apod.
- z hlediska vlivu na okolí a okolní zástavbu — v blízkosti pozemku se nevyskytuje chráněná zástavba, kterou by změna mohla negativně ovlivnit - např. z hlediska nepříznivých účinků, hluku, prachu, dopravy, apod.
- z hlediska odtokových poměrů — dešťové vody budou zachyceny na pozemku, přes pozemek nevede odvodnění, meliorace atd.

Závěrem:

Územně technické podmínky pro nové funkční využití předmětných pozemků jsou velmi vhodné. Navrhovanou změnou UP — uvolněním územní rezervy R.SV plochy „AU“ a změnou funkčního využití plochy „ZZ“ jako „SV“ - Plochy smíšené obytné — venkovské, by došlo k doplnění a rozšíření stávající a nové obytné zástavby. Vymezením části území pro plochu „OU“ občanské vybavení všeobecné, by došlo k významnému rozšíření veřejného prostranství v centrální části obce, s možností konání kulturních a společenských akcí.

Požadovaná změna by měla pozitivní vliv na nabídku stavebních pozemků a s tím související rozvoj obce, vč. dalších pozitivních faktorů ovlivňujících společenský život obce.



Rozhodnutí o námitce: VYHOVUJE SE

Odůvodnění:

V rámci vypořádání této námítky byly předmětné pozemky napadené námitkou posuzovány jednak z hlediska jejich polohy ve stávající urbanistické struktuře, dále z pohledu jejich stávajícího využití ve vazbě na stávající funkční využití pozemků sousedících a v neposlední řadě i k navrhovanému využití vůči zamýšlenému rozvoji obce v této části území.

Pozemky napadené námitkou se nachází v severovýchodní části obce Soběraz, a to v ploše vymezené ze západu místní komunikací a obecním úřadem (na který navazuje obytná zástavba), z jihozápadu a jihu silnicí III. třídy č. 2864 (za kterou se nachází převážná část obce Soběraz s obytnou zástavbou) a z východu hřbitovem. Ze severní a severovýchodní strany je volná krajina. V současné době jsou předmětné pozemky bez staveb a využívají se z části jako sad / pastvina a pole.

V pořizovaném územním plánu je plocha napadená námitkou dosud vymezena jako územní rezerva s označením „R.SV“ s využitím pro bydlení a ze severu na ní navazuje vymezená zastavitelná plocha s označením „Z.1“ funkčně určená také pro bydlení.

S ohledem na vhodnou polohu dotčených pozemků ve stávající urbanistické struktuře byla plocha dotčená námitkou v pořizovaném územním plánu vymezena pro bydlení, ale zatím pouze jako územní rezerva, a to především z důvodu, že k předmětným pozemkům v rámci procesu pořizování územního plánu nebyl uplatněn požadavek na jiné vymezení (oproti ploše sousední, v pořizovaném územním plánu vymezené jako zastavitelná plocha s označením „Z.1“ s funkčním využitím pro bydlení). Dalším důvodem byla skutečnost, že se v obci Soběraz dosud nenachází kapacitně vyhovující veřejné technická infrastruktura (zejména veřejný vodovod a veřejná splašková kanalizace), bez které je velmi komplikované řešit u rozsáhlých zastavitelných ploch s předpokladem umístění většího množství rodinných domů, napojení těchto staveb na pitnou vodu a likvidaci odpadních vod.

V současné době však obec Soběraz již řeší napojení svého území na veřejný vodovod, proto bylo rozhodnuto, že s ohledem na jejich vhodnou polohu v urbanistické struktuře obce i skutečnost, že se s nimi pro bydlení do budoucna počítalo, je možné požadavku na vymezení pozemků dotčených námitkou vyhovět a změnit jejich zařazení z územní rezervy určené pro bydlení do ploch zastavitelných s využitím pro rodinné bydlení doplněné plochami občanského vybavení.

S ohledem na absenci veřejné splaškové kanalizace a rozsah nově vymezované plochy, však bude nezbytné, pro tuto novou zastavitelnou plochu stanovit i podmínky jejího využití zohledňující chybějící technickou infrastrukturu a zahrnující i ochranu stávající urbanistické struktury a charakteru její zástavby. Důvodem je především skutečnost, že se jedná o poměrně malou obec, která má jedinečnou urbanistickou strukturu, kterou je potřeba ochránit před nevhodnou a zcela cizorodou zástavbou, která neodpovídá charakteru a velikosti sídla.

V souvislosti s výše uvedeným vplynuly z projednání návrhů rozhodnutí o námitkách dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona k vyřešení problematiky této námítky požadavky dotčených orgánů (Městský úřad Jičín, odb. životního prostředí – ochrana přírody a krajiny + vodoprávní úřad; Městský úřad Jičín,

odb. stavební úřad, odd. památkové péče), které konkretizují podmínky, za jakých bude možné do Návrhu ÚP Soběraz zařadit tuto nově navrhovanou zastavitelnou plochu.

Ze stanoviska Městského úřadu Jičín, odboru životního prostředí (ochrana prostředí a krajiny) z důvodu ochrany krajinného rázu vyplynul požadavek na úpravu plánované struktury zástavby a zároveň i požadavek na zvětšení rozlohy jednotlivých pozemků rodinných domů oproti návrhu parcelace, která byla předložena ve zpracované studii, jež byla součástí uplatněné námítky. Struktura zástavby a velikost pozemků by měla být sjednocena se sousední zastavitelnou plochou Z.1, která je v Návrhu ÚP Soběraz již vymezena. Nově navrhovanou zastavitelnou plochou by měla být respektována stávající nepravidelná struktura zástavby, která by neměla být narušována vkládáním cizorodé městské zástavby.

Ze stanoviska Městského úřadu Jičín, odboru životního prostředí, vodoprávního úřadu z důvodu ochrany vodních poměrů vyplynul požadavek na zpřesnění likvidace odpadních vod, a to následovně: „*pokud nebude v době zahájení výstavby v této lokalitě možná realizace systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace nebo do vod povrchových (nejlépe společně s lokalitou Z.1), musí být před povolením výstavby celá lokalita posouzena osobou odborně způsobilou v oboru hydrogeologie z pohledu výstavby individuálních zdrojů vod a individuální likvidace přečištěných odpadních vod vypouštěním do vod podzemních, aby bylo prokázáno, že do doby vybudování systematického odkanalizování nedojde k negativnímu ovlivnění vodních poměrů v lokalitě. Pokud z hydrogeologického posouzení vyplýne, že je zastavitelnost omezena na určitý počet staveb, nelze tento limit překročit do doby výstavby systematického odkanalizování vybudování centrálního zásobování vodou.*“

Ze stanoviska Městského úřadu Jičín, odboru stavební úřad, odd. památkové péče z důvodu ochrany historicky dochované urbanistické struktury sídla vyplynulo doporučení na zamítnutí požadavku na vymezení této nové zastavitelné plochy a ponechání současného pásu zeleně jako předělu mezi dochovanou cennou urbanistickou strukturou a novodobou zástavbou. Avšak s ohledem na skutečnost, že předložený návrh na vymezení nové zastavitelné plochy přímo neohrožuje kulturní památky v daném území a tím negativně nezasahuje do zájmů státní památkové péče s předloženým vymezením zastavitelné plochy souhlasil, nicméně upozornil na poznatky, resp. názor Národního památkového ústavu vztahující se k dotčenému zájmu, který by bylo pro zachování urbanistické struktury sídla prospěšné při řešení lokality respektovat: „*Zachování zeleného pásu mezi velice dobře dochovanou, cennou urbanistickou strukturou a případnou novodobou výstavbou je důležité a mělo by mít přednost před ekonomickým zhodnocením pozemků k výstavbě. Námítka se opírá o územní studii, která zakládá kobercovou zástavbu městského charakteru ve vesnickém prostředí. Což je dle našeho názoru zcela chybné a poškozující. Vymezenou zelenou plochu v ÚP dále ÚS podstatně zmenšuje a přesouvá. Pozice zelené plochy zde přitom měla své logické místo — fungovala jako pomyslný předěl. Kriticky je rovněž nutné se vyjádřit k navržené formě zástavby, která má být ryze roubená, čímž má být dle ÚS odkazováno na venkovský charakter. Tak, jak má být lokalita založena nelze hovořit o venkovském charakteru a nelze si představit, že to bude vhodně fungovat. Lokalita bude působit jako jakási rezervace, skanzen či spíše Holandská vesnička, bez vztahu k místu.*“

S ohledem na množství a povahu výhrad dotčených orgánů vůči charakteru a struktuře navrhované zástavby v nově vymezené zastavitelné ploše a dále z důvodu ochrany stávající cenné urbanistické struktury a charakteru zástavby sídla proto bude využití této nově vymezené plochy v Návrhu ÚP Soběraz podmíněno zpracováním územní studie (totožně jako je tomu u sousední zastavitelné plochy Z.1). Zároveň budou pro tuto novou zastavitelnou plochu stanoveny přiměřené podmínky prostorového uspořádání, kterými bude regulován její rozvoj v souladu se stávající urbanistickou strukturou a charakterem stávající zástavby (tzn. např. stanovením rozmezí výměry pozemků pro jednotlivé RD na 2000 – 2000 m² /totožně jako u sousední zastavitelné plochy Z.1/, stanovením podmínky na sjednocení struktury zástavby se sousední plochou Z.1 /obě plochy budou v součtu tvořit převážnou část zástavby v severní části dotčeného sídla, proto by jejich struktura měla být vzájemně koordinována/, stanovením podmínky na respektování charakteru a rázu stávající zástavby a zachování její výškové hladiny /důvodem je především skutečnost, aby v budoucí zástavbě nevznikaly neopodstatněné výškové či hmotové rozdíly/ apod.). S ohledem na absenci veřejné technické infrastruktury v dotčeném sídle ve vazbě na značnou rozlohu lokality a s tím i předpokládaný počet plánovaných staveb bude pro plochu stanovena koncepce uspořádání veřejné infrastruktury včetně podmínek napojení budoucí zástavby (Návrhem ÚP budou např. stanoveny podmínky v oblasti likvidace odpadních vod a napojení staveb na pitnou vodu) ve smyslu požadavků vznesených vodoprávním úřadem, a to vše v koordinaci se sousední plochou Z.1, se kterou bude nově vymezená zastavitelná plocha tvořit významnou část severní části sídla.

Na základě ustanovení § 334a odst.1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona platí, že ve věcech týkajících se územního plánování se v přechodném období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024 postupuje podle dosavadních právních předpisů (zákona č. 183/2006. Sb., stavební zákon a jeho prováděcích vyhlášek), s výjimkou územního řízení týkajícího se

vyhrazené stavby uvedené v příloze č. 3 k tomuto zákonu nebo stavby s ní související, které v přechodném období nelze zahájit.

Použité podklady:

- Návrh Územního plánu Soběraz pro veřejné projednání;
- Politika územního rozvoje České republiky v platném znění (po aktualizaci č. 1 až 6);
- Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje v platném znění (po aktualizaci č. 1 až 5);
- zákon č. 183/2006. Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon);
- zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon;
- stanoviska obdržena při projednání Návrhu rozhodnutí o námitkách dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, a to především stanovisko Městského úřadu Jičín, odboru životního prostředí č.j. MuJc/2024/7695/ZP/Hav ze dne 14.3.2024 a stanovisko Městského úřadu Jičín, odb. stavební úřad, odd. památkové péče č.j. MuJc/2024/5942/PP/VeL/5 ze dne 21.3. 2024

Poučení: proti rozhodnutí o námitkách se nelze dle ustanovení §172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů odvolat ani podat rozklad.

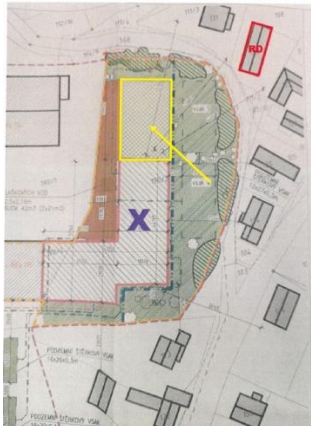
**VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY č. 3
ze dne 14. 8. 2023, vedena ve spisu č. MUJCX005TUEK pod poř. č. 151**

Podatel: Jan Čmelík a Markéta Čmelíková, oba bytem Soběraz č.p. 55, 507 13 Soběraz

Obsah námítky:

Jako majitelé nemovitosti (RD č.p.55 v Soběrazi — červeně označeno viz obr. níže) požadujeme zpracovat příslušné podmínky prostorové regulace v sousední ploše pozemku p.č.190/2, k. ú. Soběraz, kde je plánovaná výstavba průmyslového objektu, a to takové, aby nedošlo k další výstavbě průmyslových objektů mimo tuto plánovanou výstavbu (viz. obr. níže - Kopie výkresu z projektové dokumentace v současné době projednávané v rámci příslušného řízení vedeného stavebním úřadem) a k dalším případným nástavbám navrhovaného objektu. Zejména se jedná o zabránění výstavby ve žlutě zvýrazněné ploše v níže uvedeném obrázku, ale jde též o zbytek plochy, která je v příloze označena zeleně jako izolační zeleň. Zde požadujeme zachování stavu bez nadzemních stavebních objektů. Současnou výšku plánovaného objektu (X) požadujeme stanovit na 11,25m jako výšku maximální (zabránění dalšímu zvyšování). Uvedenou výšku uvedli sami zástupci výrobního areálu přítomní na veřejném projednání návrhu územního plánu.

Důvodem podání námítky je obava ze zastínění objektů a prostoru k bydlení v našem vlastnictví.



Rozhodnutí o námitce: VYHOVUJE SE

Odůvodnění:

Vypořádání této námítky, resp. požadavky vznesené v této námitce, úzce souvisí s řešením, které bylo zohledněno v rámci vypořádání námítky pod pořadovým č.1 (vedené ve spisu č. MUJCX005TUEK pod poř. č. 149, resp. 155).

V době zpracování návrhu rozhodnutí o uplatněné námitce bylo Stavebním úřadem Městského úřadu Jičín vydáno Územní rozhodnutí č. 12/2024 pod č.j. MuJc/2024/186/SU/SeD ze dne 29.1.2024, kterým byl záměr „Přístavba servisní a provozní budovy ve stávajícím areálu firmy ABM Technology s.r.o. Soběraz“ na pozemcích parc.č. 190/1, 190/2, 190/4, 191/3 a 191/5, k.ú. Soběraz umístěn.

Vzhledem ke skutečnosti, že požadavky uplatněné v námitce (omezení výšky navrhované stavby rozšiřované haly na max. 11,25 m, omezení nadzemních staveb v rámci plochy severně od přístavované haly a zejména dodržení rozsahu navržených ploch izolační zeleně) se ztotožňují s tím, v jaké podobě byl napadený záměr stavby „Přístavba servisní a provozní budovy ve stávajícím areálu firmy ABM Technology s.r.o. Soběraz“ na pozemcích parc.č. 190/1, 190/2, 190/4, 191/3 a 191/5, k.ú. Soběraz vydaným územním rozhodnutím č. 12/2024 pod č.j. MuJc/2024/186/SU/SeD ze dne 29.1.2024 příslušným Stavebním úřadem Městského úřadu Jičín umístěn, bylo rozhodnuto že uplatněné námitce bude vyhověno.

Pro nově vymeзованou zastavitelnou plochu určenou pro využití s charakterem lehkého průmyslu a výroby budou stanoveny podmínky pro její využití včetně podmínek prostorového uspořádání (např. omezení maximální výšky staveb z důvodu ochrany obytné zástavby před případným zastíněním), zatímco po obvodu pozemku parc.č. 190/2, k.ú. Soběraz, resp. jeho jižní, východní a severní části, zůstane směrem k obytné zástavbě vymezena plocha ochranné a izolační zeleně v podobě pásu obklopujícího novou zastavitelnou plochu výroby) odpovídající podmínkám stanoveným pro tuto stavbu ve vydaném územním rozhodnutí č.12/2024, které bylo citováno výše.

Na části pozemku napadeného námitkou přiléhající ke stávajícímu výrobnímu areálu tak bude umožněn ekonomický rozvoj v podobě rozšíření stávajících výrobních aktivit, ale směrem k obytné zástavbě zůstane zachováno přechodové území určené především ochranné a izolační zeleni. Tato plocha zeleně bude umožňovat kromě izolační a ochranné zeleně a zemního valu i případné umístění podzemní technické infrastruktury z přilehlé plochy výroby v podobě např. dešťové kanalizace a jejího zasakování.

V územním plánu by tímto vymezením měl být vytvořen předpoklad pro vyvážený rozvoj území v této části obce s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zatímco v rámci probíhajícího povolovacího řízení na příslušném stavebním úřadu, které již pracuje s konkrétními parametry navrhovaných staveb, je záměr posuzován i v podrobnějším měřítku z hledisek jeho vlivu na okolní plochy, tedy zejména z hledisek ochrany veřejného zdraví na sousední obytné stavby.

Na základě ustanovení § 334a odst.1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona platí, že ve věcech týkajících se územního plánování se v přechodném období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024 postupuje podle dosavadních právních předpisů (zákona č. 183/2006. Sb., stavební zákon a jeho prováděcích vyhlášek), s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby uvedené v příloze č. 3 k tomuto zákonu nebo stavby s ní související, které v přechodném období nelze zahájit.

Použité podklady:

- Návrh Územního plánu Soběraz pro veřejné projednání;
- Politika územního rozvoje České republiky v platném znění (po aktualizaci č. 1 až 6);
- Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje v platném znění (po aktualizaci č. 1 až 5);
- Zákon č. 183/2006. Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon);
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon;
- ÚR č. 12/2024 vydané Městským úřadem Jičín, Stavebním úřadem, pod č.j. MuJc/2024/186/SU/SeD ze dne 29.1.2024;

Poučení: proti rozhodnutí o námitkách se nelze dle ustanovení §172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů odvolat ani podat rozklad.

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY č. 4 ze dne 15. 8. 2023, vedena ve spisu č. MUJCX005TUEK pod poř. č. 153

Podatel: Šimon Kotlář, M. Koněva 193, 506 01 Jičín

Obsah námitky:

Jako majitel pozemku a parcelním číslem 113/8, bych rád podal námitku vůči současnému Návrhu ÚP Soběraz, kde se s tímto pozemkem nepočítá jako se zastavitelnou plochou. Tento pozemek bych v budoucnu rád využil ke stavbě rodinného domu. Z inženýrských sítí se plyn nachází na hranici pozemku, středně vysoké napětí vede přímo přes pozemek a v minulém roce jsem si při zaměřování plánovaného vodovodu nechal do projektu zakreslit vodovodní přípojku přímo na pozemku. Asfaltová komunikace končí přímo na hranici pozemku.

Rozhodnutí o námitce: VYHOVUJE SE

Odůvodnění:

V rámci vypořádání této námítky byl předmětný pozemek napadený námítkou posuzován jednak z hlediska jeho polohy ve stávající urbanistické struktuře, dále z pohledu jeho stávajícího využití ve vazbě na stávající funkční využití pozemků sousedících a v neposlední řadě i k navrhovanému využití vůči zamýšlenému rozvoji obce v této části území.

Pozemek napadený námítkou se nachází v severovýchodní části obce Soběraz za stávající zástavbou (domem č.p. 56). Je přístupný ze stávající místní zpevněné komunikace, která je ukončena těsně před tímto pozemkem (dále pokračuje již jen stávající nezpevněná trávou porostlá cesta). V současné době je předmětný pozemek využíván jako pastvina.

V pořizovaném územním plánu je plocha dotčeného pozemku napadeného námítkou dosud vymezena v rámci nezastavěného území jako stabilizovaná plocha s využitím „Smíšené nezastavěného území všeobecné“ s indexem „MU“. Západní hranice pozemku napadeného námítkou sousedí s vymezenou hranicí zastavěného území a zároveň se stabilizovanou plochou s funkčním využitím „Smíšené obytné venkovské“ s indexem „SV“.

S ohledem na skutečnost, že pozemek dotčený námítkou sousedí s vymezeným zastavěným územím, plochou určenou pro rodinné bydlení a zároveň se nachází v dosahu veřejné infrastruktury (komunikace, elektřina, komunikační vedení, plánovaný vodovod) bylo rozhodnuto, že se námítce vyhová a do další fáze projednání územně plánovací dokumentace se pozemek parc.č. 113/8, k.ú. Soběraz vymezí jako nová zastavitelná plocha s funkčním využitím „Smíšené obytné venkovské“ s indexem „SV“.

S ohledem na absenci veřejné splaškové kanalizace a omezení předmětného pozemku limitem vedení elektrické sítě VN včetně ochranného pásma tohoto vedení (cca v polovině předmětného pozemku), však bude nezbytné, pro tuto novou zastavitelnou plochu stanovit i podmínky jejího využití zohledňující výše uvedené (chybějící splašková kanalizace, zatím chybějící vodovod + přítomnost vedení elektrické sítě VN) včetně podmínek zahrnujících i ochranu stávající urbanistické struktury a charakteru její zástavby. Důvodem je především skutečnost, že se jedná o poměrně malou obec, která má jedinečnou urbanistickou strukturu, kterou je potřeba ochránit před nevhodnou a zcela cizorodou zástavbou, která neodpovídá charakteru a velikosti sídla.

Na základě ustanovení § 334a odst.1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona platí, že ve věcech týkajících se územního plánování se v přechodném období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024 postupuje podle dosavadních právních předpisů (zákona č. 183/2006. Sb., stavební zákon a jeho prováděcích vyhlášek), s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby uvedené v příloze č. 3 k tomuto zákonu nebo stavby s ní související, které v přechodném období nelze zahájit.

Použité podklady:

- Návrh Územního plánu Soběraz pro veřejné projednání;
- Politika územního rozvoje České republiky v platném znění (po aktualizaci č. 1 až 6);
- Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje v platném znění (po aktualizaci č. 1 až 5);
- Zákon č. 183/2006. Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon);
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon;

Poučení: proti rozhodnutí o námítkách se nelze dle ustanovení §172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů odvolat ani podat rozklad.

„otisk úředního razítka“

.....
Lukáš Hubálovský, DiS.
starosta obce Soběraz