

Uplatněné námítky, návrh na rozhodnutí o námítkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námítkách

- 1. Námítku uplatnila: Erika Rus Malinská, Tihava 52, 268 01 Kotopeky, vlastník nemovitosti: pozemek parc.č. 2178/4 v k.ú. Zdice podaná: 2.4.2015**

Území dotčené námítkou: pozemek parc.č. 2178/4 v k.ú. Zdice

Text námítky:

Podatelka je vlastníkem pozemku par. č. 2178/4 v k.ú. Zdice, obec Zdice.

Na základě vlastnických práv k výše uvedené nemovitosti podatelka tímto podává proti předmětnému návrhu územního plánu Zdic v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující námítku:

Nesouhlasím se zařazením mého pozemku do kategorie NZ - plocha zemědělská, viz Návrh územního plánu města Zdice z 12. března 2015. Ale žádám o zahrnutí do kategorie SV - plocha smíšená obytná - venkovská.

Odůvodnění

Pozemek splňuje stanovy územního plánu. Pozemek je v bezprostřední vazbě na stabilizované plochy bydlení kategorie SV, nejedná se o izolované území.

Tento pozemek hodlám využít na stavbu svého rodinného domu.

Návrh rozhodnutí o námítkce:

Námítkce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek parc.č. 2178/4 v k.ú. Zdice se nachází ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko. Netvoří proluku v rámci zastavěného území a nevyplňuje ani proluku na hranici zastavěného území. Pozemek se nenachází ani ve vazbě na jiné zastavitelné plochy. Se zastavěným územím sousedí předmětný pozemek pouze po jedné (východní) straně, jinak vystupuje do volné krajiny západním směrem a přibližuje se tak k lokálnímu biokoridoru LBK 6. Pozemek nemá přímou vazbu na stabilizovanou uliční síť města a nedisponuje tak možností přímé dopravní obsluhy ze stávající, kapacitně a technickými parametry odpovídající, pozemní komunikace a nedisponuje ani možností přímého napojení na stávající síť technické infrastruktury.

Koncepce rozvoje území města Zdice stanovená v Územním plánu Zdice plně respektuje veřejný zájem na ochranu přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a na základě dohody s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR, oddělením CHKO Křivoklátsko, navrhuje Územní plán Zdice plošný rozvoj zástavby v rámci území CHKO Křivoklátsko výhradně v bezprostřední vazbě na zastavěná území oddělených sídel Knížkovice a Černín a s cílem scelení rozdrobené sídelní struktury podél silnice III/00524 Zdice –Knížkovice a s cílem oboustranného obestavení silnice III/00524 (ulice Vorlova) při příjezdu do Knížkovic, pak podél ulice Vorlova ve vazbě na zemědělský areál u Knížkovic. Plošný rozvoj ostatních sídel v rámci CHKO Křivoklátsko na území města Zdice je s ohledem na ochranu krajinného rázu CHKO Křivoklátsko nežádoucí a v ÚP Zdice je tak zcela vyloučen.

Důvodem pro upřednostnění rozvoje obytné zástavby ve třech hlavních obytných sídlech Zdice, Černín a Knížkovice je zachování historické kontinuity vývoje těchto třech tradičně obytných historických sídel na území města Zdice a důsledná ochrana a rozvoj historické sídelní struktury jako dokladu historického vývoje města. Cílem je koncentrovat další rozvoj obytné funkce do území disponujících odpovídající veřejnou infrastrukturou, zejména pak optimálním dopravním napojením a dostupností zařízení občanského vybavení každodenní potřeby a ploch každodenní rekreace, s cílem minimalizovat nároky na veřejné rozpočty, tedy s cílem využít přednostně stávající, fungující a dostupnou veřejnou infrastrukturu na místo budování infrastruktury nové. Sídlu Zdice disponuje ze všech sídel na území města nejrozvinutější veřejnou infrastrukturou, tedy širokým spektrem zařízení občanského vybavení celoměstského i lokálního významu, rozvinutým systémem veřejných prostranství a rozvinutým systémem komunikací i dalších dopravních zařízení (parkoviště, autobusový terminál, síť autobusových zastávek) a zejména je obslouženo všemi disponibilními systémy technické infrastruktury včetně odkanalizování území do ČOV. Intenzivní rozvoj území města je tedy navrhován přednostně v bezprostřední návaznosti na optimálně vybavenou část území města tak, aby mohly být všechny nově navrhované rozvojové plochy optimálně napojeny na komunikační systém města a na systémy technické infrastruktury a aby disponovaly optimální pěší dostupností veřejných prostranství a zařízení občanského vybavení. Navrhovaný rozvoj sídel Černín a

Knížkovice je ve srovnání s rozvojem sídla Zdice sice výrazně extenzivnější, zejména s ohledem na značně omezené rozvojové možnosti vyplývající z polohy sídel v rámci CHKO a biosférické rezervace Křivoklátsko, nicméně i přesto územní plán obě sídla Černín a Knížkovice stabilizuje jako další hlavní obytná území města.

Z důvodu stabilizace struktury osídlení města Zdice je tedy nezbytné vytvořit územním plánem podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení jak v jádrovém území města Zdice, tak právě také v oddělených sídlech Knížkovice a Černín. Jedině tak je možné vytvořit podmínky sociální soudržnosti společenství místních obyvatel a předejít degradaci a postupnému rozpadu či dokonce zániku místní komunity obyvatel Knížkovic a Černína.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, oddělení CHKO Křivoklátsko vyjádřila ve svých požadavcích k Návrhu Zadání ÚP Zdice (§ 47 stavebního zákona) a ve stanoviskuk Návrhu ÚP Zdice (§ 50 stavebního zákona) akceptaci ploch v rámci území CHKO Křivoklátsko vymezených ve stávajícím platném územním plánu města Zdice s tím, že na rámec těchto ploch je rozšiřování urbanizovaného prostoru směrem do volné krajiny velkoplošného chráněného území nežádoucí a v rozporu s požadavkem ochrany krajinného rázu i s úkoly obsaženými v Plánu péče o CHKO Křivoklátsko. Pozemek parc.č. 2178/4 v k.ú. Zdice přitom ve stávajícím platném územním plánu města Zdice k zastavění vymezen není.

K vymezení pozemku parc.č. 2178/4 v k.ú. Zdice pro bydlení není důvod ani s ohledem na zajištění dostatečné kapacity rozvojových ploch pro bydlení na území města. Odhadovaná kapacita ploch bydlení ploch smíšených obytných, vymezených v ÚP Zdice mimo území CHKO Křivoklátsko a v CHKO Křivoklátsko ve vazbě na zastavěná území oddělných sídel Knížkovice a Černín, pokrývá dostatečně potřebu výstavby nových bytů na území města Zdice predikovanou pro návrhové období územního plánu (do roku 2035) na základě demografické prognózy vývoje obyvatelstva města, odhadu trendů migrace, odhadu odpadu bytů a trendů zvyšování kvality bydlení na území města, při zohlednění dostatečných rezerv např. s ohledem na nedostupnost některých pozemků v rámci rozvojových ploch pro bydlení vymezených v ÚP Zdice.

K vymezení pozemku parc.č. 2178/4 v k.ú. Zdice k zastavění nebyl s ohledem na ochranu veřejných zájmů shledán žádný závažný důvod.

2. Námitku uplatnila: Helena Uchytílová, Janáčkovo nábřeží 1075/27, 150 00 Praha 5

Mudr. Jana Kondrová, Junácká 1469/11, 162 00 Praha 616

vlastník nemovitosti: pozemky parc.č. 2147/21-23, 2147/43, 2147/58-76 v k.ú. Zdice

podaná: 6.5.2015

Území dotčené námitkou: pozemky parc.č. 2147/21-23, 2147/43, 2147/58-76 v k.ú. Zdice

Text námítky:

Jako vlastníci pozemků parc.č. 2147/21-23; 2147/43 a 2147/58-76 v kat. území Zdice (viz. příl.) podáváme námitku dle § 52 SZ proti Návrhu ÚP Zdice pro veřejné projednání (dále jen Návrh ÚP). Námitka se týká ustanovení o Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

V čl. (M01) Návrh Územního plánu Zdice vymezuje plochu RP-01, ve kterých je vydání regulačního plánu z podnětu podmínkou pro rozhodování o změnách v území:

ozn. ve výkrese 1.1	název regulačního plánu	plochy změn dotčené podmínkou pořízení regulačního plánu	způsob pořízení regulačního plánu	katastrální území
RP-01	Na Samohelce	Z32, Z33	z podnětu	Zdice

Součástí této plochy RP-01 jsou i výše uvedené pozemky v našem vlastnictví, na které bylo již v rámci akce Lokalita RD Na Vápenici, Zdice / Samohelka, 1.etapa (viz. příl. situace) vydané územní rozhodnutí, a které žádáme z plochy RP-01 vyjmout.

Odůvodnění námítky

V roce 2013 vydal stavební úřad Města Zdice pod čj. STAV/3239/2012-17 Rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen Rozhodnutí) na akci Lokalita RD Na Vápenici, Zdice / Samohelka, 1 .etapa podle § 72-92 stavebního zákona a dále podle § 9 a 12 Vyhlášky č.503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Rozhodnutí řešilo dělení pozemků za účelem vzniku 19-ti parcel pro RD a veřejného pozemku pro napojení na komunikace a technickou infrastrukturu. Současně byly tímto rozhodnutím komunikace a potřebná technická infrastruktura umístěny. Rozhodnutí nabylo právní moci.

Dokumentace pro Rozhodnutí stabilizovala v dané lokalitě vymezení veřejných prostranství a pozemků pro výstavbu RD a stanovila způsob využití a prostorové uspořádání zástavby (regulační podmínky) na těchto pozemcích. Současně byla navržena dopravní obslužnost a způsob zásobování

plochy systémy technické infrastruktury v souladu s koncepcí platného ÚPM.

Protože Návrh ÚP Zdic převzal zastavitelnou plochu Z32 z platného ÚPM v podstatě beze změny, dokumentace uvedeného Rozhodnutí tak plně odpovídá i řešení území Návrhu ÚP s ohledem na optimální plošné a prostorové uspořádání i požadovaných návazností (např. pozemky veřejných prostranství vytvářejí nově navrhovanou uliční síť obytného souboru Na Samohelce v návaznosti na stávající uliční síť ...). Uvedené Rozhodnutí není proto v rozporu s Návrhem ÚP Zdice pro veřejné projednání a respektuje např. i jím stanovené podmínky pro zadání Regulačního plánu Na Samohelce. Požadavek na vydání regulačního plánu je tak duplicitní a v konfliktu s již vydaným Rozhodnutím. Na základě výše uvedeného Rozhodnutí byla již v dané lokalitě provedena parcelace (v mapovém podkladu Návrhu ÚP ještě není zobrazena) a v současné době již probíhá příprava pro zainvestování lokality veřejnou technickou infrastrukturou, které by bylo požadavkem na vydání regulačního plánu na roky zastaveno.

Návrh

Z výše uvedených důvodů žádáme vyjmout plochu Lokality RD Na Vápenici, Zdice / Samohelka, 1 .etapa (viz. příl. situace - poz. parc.č. 2147/21-23; 2147/43 a 2147/58-76 v kat. území Zdice) z plochy RP-01, pro kterou je podmínkou pro rozhodování o změnách v území vydání regulačního plánu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Bude respektováno již dříve stavebním úřadem města Zdice vydané územní rozhodnutí čj.

STAV/3239/2012-17 Rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení na akci „Lokalita RD Na Vápenici, Zdice / Samohelka, 1 .etapa“.

Rozsah plochy RP-01 (regulační plán Na Samohelce), ve které je vydání regulačního plánu z podnětu podmínkou pro rozhodování o změnách v území, bude upraven tak, že z plochy bude vyjmuta část plochy dotčená výše uvedeným vydaným územním rozhodnutím.

- 3. Námitku uplatnila: ing. Eva Bamboušková, Balbínova 258, 261 01 Příbram
vlastník nemovitosti: pozemky parc.č. 306/17, 306/19 a spoluvlastník pozemku parc.č. 306/18 k.ú. Černín u Zdice
podaná: 7.5.2015**

Území dotčené námitkou: pozemky parc.č. 306/17, 306/19, 306/18 k.ú. Černín u Zdice

Text námítky:

Já, Ing. Eva Bamboušková, jsemvlastníkem pozemků 306/19 a 306/17 zapsané na výpisu z katastru č. 1516, k.ú. 792420 Černín u Zdice, obec 532011 Zdice, druh pozemku: orná půda a dálespoluvlastníkem pozemku 306/18 zapsaného na výpisu z katastru č. 1515, k.ú. 792420 Černín u Zdice, obec 532011 Zdice, druh pozemku: orná půda (pozemek využívaný jako přístupová cesta).

Podávám námitku ve věci územního plánu Zdice a žádám, aby výše uvedené parcely byly začleněny do zastavitelné plochy z důvodu plánované budoucí výstavby RD na těchto parcelách.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Územní plán navrhuje koncentrovat rozvoj obytné zástavby přednostně ve 3 hlavních obytných sídlech města, v sádlech Zdice, Černín a Knížkovice. Důvodem k rozvoji funkce bydlení ve Zdicích, Černíně a Knížkovicích je zachování historické kontinuity vývoje sídlení struktury města, v rámci níž se právě tato 3 sídla historicky rozvinula v hlavní území s koncentrací bydlení na území celého dnešního města Zdice. Cílem je dále také koncentrovat další rozvoj obytné funkce do území disponující odpovídající veřejnou infrastrukturou, zejména pak dobrým dopravním napojením a dostupností zařízení občanského vybavení každodenní potřeby a ploch každodenní rekreace, s cílem minimalizovat nároky na veřejné rozpočty, tedy s cílem využít přednostně stávající, fungující a dostupnou veřejnou infrastrukturu na místo budování infrastruktury nové.

Ze všech třech hlavních obytných sídel na území města Zdice disponuje nejrozvinutější veřejnou infrastrukturou, tedy širokým spektrem zařízení občanského vybavení celoměstského i lokálního významu, rozvinutým systémem veřejných prostranství a rozvinutým systémem komunikací i dalších dopravních zařízení (parkoviště, autobusový terminál, síť autobusových zastávek) a zejména je obslouženo všemi disponibilními systémy technické infrastruktury včetně odkanalizování území do ČOV, jádrové území měst Zdice, sídlo Zdice. Intenzivní rozvoj území města je tedy navrhován přednostně v bezprostřední návaznosti na sídlo Zdice,

v návaznosti na optimálně vybavenou část území města tak, aby mohly být všechny nově navrhované rozvojové plochy optimálně napojeny na komunikační systém města a na systémy technické infrastruktury a aby disponovaly optimální pěší dostupností veřejných prostranství a zařízení občanského vybavení. Navrhovaný rozvoj sídel Černín a Knížkovice je přitom ve srovnání s rozvojem sídla Zdice výrazně extenzivnější. Důvodem je důsledná ochrana veřejných zájmů vyplývajících zejména z polohy částí sídel v rámci CHKO a biosférické rezervace Křivoklátsko a s ní souvisejících nárocích na ochranu krajinného rázu volné krajiny v okolí sídel a dále absence kanalizace a plynofikace v obou sídlech. Územní plán vytváří vymezením rozvojových ploch smíšených obytných venkovských Z2a, Z2b, Z3a, Z3b, Z5, Z55 a Z56 (plocha Z56 - viz návrh na rozhodnutí o námitce č. 50/1) dostatečnou nabídku ploch pro rozvoj bydlení, která zajistí dlouhodobou stabilizaci počtu obyvatel obou sídel a vytvoří podmínky pro předcházení postupného úbytku obyvatel sídel a jejich vyliďňování s důsledky v rozpadu či úplném zániku komunity místních obyvatel. Územní plán vytváří vymezením rozvojových ploch smíšených obytných venkovských podmínky pro možnou obnovu bytového fondu sídel a pro postupné zvyšování kvality bydlení v sídlech a umožní uspokojení poptávky po nové výstavbě členy komunity místních obyvatel i novými zájemci o bydlení v těchto sídlech. V současné době je v rámci sídla Černín evidováno přibližně 98 obydlených bytů v rodinných domech. Územní plán vytváří vymezením rozvojových ploch smíšených obytných venkovských Z2a, Z2b, Z3a, Z3b, Z5, Z55 a Z56 (plocha Z56 - viz návrh na rozhodnutí o námitce č. 50/1) podmínky pro možnou realizaci až 27 nových bytových jednotek v rodinných domech. Územní plán tak navrhuje v sídle Černín podmínky pro možný nárůst počtu bytových jednotek v sídle o 21,6 % oproti současnému stavu. Stabilizované plochy smíšené obytné venkovské v Černíně mají celkovou výměru 10,501 ha, plošná rozloha územním plánem nově navrhovaných ploch pro rozvoj bydlení v Černíně je 3,895 ha. Územní plán tak v sídle Černín navrhuje plošný rozvoj území smíšeného obytného o 27,1 % oproti současnému stavu. Navrhovanou míru rozvoje bydlení v sídle Černín tak lze hodnotit jako dostatečnou vzhledem k prostorové izolovanosti sídla Černín, jeho charakteru drobného venkovského sídla umístěného ve volné krajině na okraji CHKO Křivoklátsko a s ohledem na omezené vybavení sídla technickou infrastrukturou a občanským vybavením každodenní potřeby. Na území sídla Černín nevznikají nároky na další plošný rozvoj bydlení oproti stávající navrhované míře rozvoje bydlení v sídle.

Rozvoj obytné zástavby v sídle Černín na pozemcích č. parc. 306/17, 306/18, 306/19 v k.ú. Černín je nežádoucí s ohledem na nevhodné a nepřírozené zakládání druhé řady zástavby mimo přímou vazbu na silnici III/2562.

**4. Námitku uplatnil: Milan Mičienka, Hroudská 126, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: č.p. 126, pozemek parc.č. 1651 a 1652 k.ú. Zdice
podaná: 11.5.2015**

Podání označené jako „připomínka k návrhu územního plánu Zdice“ vykazuje znaky obsažené v ustanovení §52 odst. 2 stavebního zákona, proto pořizovatel toto podání kvalifikuje jako námitku.

Území dotčené námitkou: Územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Zástavba na kopci Písmena

Rozvoj průmyslových zón U Kostalu a Zdice-západ

Text námítky:

Věc: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal) i s výstavbou nových průmyslových zón Zdice Západ.

Zdůvodnění:

- naprosté obklopení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celého dotčené oblasti severozápadního území Zdice.
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody

pouze jedenobytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdic zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdic. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj průmyslových zón Zdice-východ (u Kostalu) a Zdice-západ

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomicke aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovicces vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námítkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha.**

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba , mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice–východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území. Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněné postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

**5. Námitku uplatnila: Jan Macháček, Zahradní 216, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: č.p.216, pozemek parc.č. 809, 810,k.ú. Zdice
podaná: 11.5.2015**

Území dotčené námitkou: územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námitky:

Věc: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D. 1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy, určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území

Zdic.

- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajního rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

- 6. Námitku uplatnil: Josef Macháček, Zahradní 216, 267 51 Zdice**
vlastník nemovitosti: č.p. 216, pozemek parc.č. 809, 810, k.ú. Zdice
podaná: 11.5.2015

Území dotčené námitkou: územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námitky:

Věc: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D. 1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy, určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdice.
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajního rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

- 7. Námitku uplatnili: Iveta Šperlová, Jaroslav Šperl, Poncarova 980, 267 51 Zdice**
vlastníci nemovitosti: č.p. 980, pozemek parc.č. 1719/170, 1719/47k.ú. Zdice
podaná: 11.5.2015

Podání označené jako „připomínka k návrhu územního plánu Zdice“ vykazuje znaky obsažené v ustanovení §52 odst. 2 stavebního zákona, proto pořizovatel toto podání kvalifikuje jako námitku.

Území dotčené námitkou: Územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Zástavba na kopci Písmena

Rozvoj průmyslových zón U Kostalu a Zdice-západ

Text námitky:

Věc: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu

územního plánu města Zdice.

- nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.

- nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal) i s výstavbou nových průmyslových zón Zdice Západ.

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celého dotčené oblasti severozápadního území Zdic.
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajného rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit

podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdic je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jeden obytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdic zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdic. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj průmyslových zón Zdice-východ (u Kostalu) a Zdice-západ

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovice vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha

- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha

- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba , mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území.

Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněné postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

8. Námitku uplatnil: Tomáš Boubín, Odboje 138, 266 01 Tetín
vlastník nemovitosti: pozemek parc.č. 2171/1, k.ú. Zdice, spolumajitel
podaná: 11.5.2015

Území dotčené námitkou: územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námitky:

Dobrý den,

Jako přímo zúčastněná strana podávám **námitku** proti začlenění územní rezervy na obchvat do nového územního plánu obce Zdice, okr. Beroun.

Hlavním důvodem podání mé námitky je znehodnocení mé investice do stavby rodinného domu na parcele č. 2171/11 v obci Zdice. Při vybudování obchvatu bude můj dům uzavřen silnicí z obou stran a silnice za domem by měla být určena převážně pro kamionovou dopravu mezi dvěma průmyslovými zónami.

Další důvody:

Jako budoucí občan Zdic nesouhlasím s možnou, nenávratnou investicí do komunikace sloužící pro soukromé subjekty (tz. Investory a majitele průmyslové zóny „sever“).

Dále je zřejmé nemožnost vykoupení pozemků (několik majitelů má pod nimi nemovitosti a ty by ztratili hodnotu - investor by musel vykoupit jak pozemky pod komunikací tak i odkoupit rodinné domky, což je z finančního hlediska nereálné).

Uzavření obce z druhé strany komunikací pro kamionovou dopravu (velká část obyvatelů obce chodí s dětmi a zvířaty na procházky do přírody).

Znehodnocení ceny a klidu v rodinných domech v nové bytové zástavbě.

Dopad na životní prostředí a na zvěř (pohybují se zde srnky, zajáci, bažanti a jiná zvířata).atd..

Možné řešení:

zakázání rozrůstání průmyslové zóny „sever“ (Kostal, atd.)

pro novou zástavbu zřídit silnici zezadu, kolem Kostalu

Myslím si, že vybudování obchvatu není reálné a v územním plánu, by proto tato rezerva být neměla.

Největší problém by bylo financování a návratnost investic, prakticky nemožné vykoupení pozemků pro obchvat.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

9. Námitku uplatnil: Aleš Král, Včelařská 251, 266 01 Tetín

vlastník nemovitosti: pozemek parc.č. 2171/6, 2171/8, 2147/36, 2147/37,k.ú. Zdice,

podaná: 11.5.2015

Území dotčené námitkou: územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námitky:

Dobrý den,

Jako přímo zúčastněná strana podávám **námitku**, proti začlenění územní rezervy na obchvat do nového územního plánu obce Zdice, okr. Beroun.

Hlavním důvodem podání mé námitky je znehodnocení mé investice do stavby rodinného domu na parcele č. 2171/6 v obci Zdice. **Při vybudování obchvatu bude můj dům uzavřen silnicí z obou stran a silnice za domem by měla procházet přímo přes můj pozemek.**

Tato územní rezerva znehodnotila moje ostatní pozemky a byla mě tímto způsobena značná škoda a realizace tohoto projektu by mě zničila i ten zbytek, myslíte si, že je reálné, že bych někdy pozemek přes, který obchvat musí vést, odprodal.

Tímto bych chtěl informovat obec, aby toto věděla dopředu před případným rozšiřováním průmyslové zóny, okolo Kostalu a poté marného hledání řešení s přetížeností dopravy v obci Zdice.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

10. Námitku uplatnil: Petr Grábner, Vinohradská 165, Nehvizdy

vlastník nemovitosti: pozemek parc.č. 1724/5, 1724/6, k.ú. Zdice,

podaná: 12.5.2015

Území dotčené námitkou: - územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města
- rozvoj průmyslových zón U Kostalu a Zdice-západ

Text námítky:

Věc:územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu, Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dlečl.D.1.1.1, odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu.

- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal) i s výstavbou nových průmyslových zón

Zdice Západ.

Zdůvodnění:

-naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).

-Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celého dotčené oblasti severozápadního území Zdic.

- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajního rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

- **Rozvoj průmyslových zón Zdice-východ (u Kostalu) a Zdice-západ**

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovic vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovátku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o. rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba, mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území.

Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněné postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

**11. Námitku uplatnili: Petr Kubín, Magdaléna Kubínová, Poncarova 991, 267 51 Zdice
vlastníci nemovitosti: č.p. 991, pozemek parc.č. 1719/181, 1719/55, k.ú. Zdice,
podaná: 12.5.2015**

Území dotčené námitkou: - územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námitky:

Věc: Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu Nesouhlasíme s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požadujeme:

- úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního obchvatu Zdice

- vyjmutí výše uvedené územní rezervy z návrhu územního plánu města Zdice

Zdůvodnění:

Případná výstavba a zprovoznění výše uvedené přeložky by přineslo:

- celkový negativní dopad na životní prostředí (kvalitu ovzduší) v severozápadní oblasti Zdic, přičemž by nedošlo k výraznému zlepšení životního prostředí (kvality ovzduší) v centru Zdic a ulici Komenského (největším znečišťovatelem je dálnice D5 a lokální topeniště-viz bod 16.3.1 „Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území z června 2014“)
- výraznou finanční ztrátu hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic
- výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdic
- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem)
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

12. Námitku uplatnila: Petra Bartůňková, Švermova 1332, 266 01 Beroun vlastník nemovitosti: spolumajitelka - pozemek parc.č. 2171/11, k.ú. Zdice, podaná: 12.5.2015

Území dotčené námitkou: - územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námitky:

Jako přímo zúčastněná strana podávám **námitku** proti začlenění územní rezervy na obchvat do nového územního plánu obce Zdice, okr. Beroun.

Hlavním důvodem podání mé námitky je znehodnocení mé investice do stavby rodinného domu na parcele č. 2171/11 v obci Zdice. Při vybudování obchvatu bude můj dům uzavřen silnicí z obou stran a silnice za domem by měla být určena převážně pro kamionovou dopravu mezi dvěma průmyslovými zónami.

Další důvody:

Jako budoucí občan Zdic nesouhlasím s možnou, nenávratnou investicí do komunikace sloužící pro soukromé subjekty (tz. Investory a majitele průmyslové zóny „sever“).

Dále je zřejmé nemožnost vykoupení pozemků (několik majitelů má pod nimi nemovitosti a ty by ztratili hodnotu - investor by musel vykoupit jak pozemky pod komunikací tak i odkoupit rodinné domky, což je z finančního hlediska nereálné).

Uzavření obce z druhé strany komunikací pro kamionovou dopravu (velká část obyvatelů obce chodí s dětmi a zvířaty na procházky do přírody).

Znehodnocení ceny a klidu v rodinných domech v nové bytové zástavbě.

Dopad na životní prostředí a na zvěř (pohybují se zde srnky, zajáci, bažanti a jiná zvířata).atd..

Možné řešení:

zakázání rozrůstání průmyslové zóny „sever“ (Kostal, atd.)

pro novou zástavbu zřídít silnici zezadu, kolem Kostalu

Myslím si, že vybudování obchvatu není reálné a v územním plánu, by proto tato rezerva být neměla.

Největší problém by bylo financování a návratnost investic, prakticky nemožné vykoupení pozemků pro obchvat.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

13. Námitku uplatnila: Miloslava Ciprová, Poncarova 984, 267 51 Zdice

**vlastník nemovitosti: č.p. 984, pozemek parc.č. 1719/192, 1719/43, k.ú. Zdice,
podaná: 12.5.2015**

Území dotčené námitkou: - územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města
- Zástavba na kopci Písmena
- Rozvoj stávající průmyslové zóny (kromě stávající zóny Kostal a VPS)

Text námítky:

Věc: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

Připomínka:

- zásadně nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdíc a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím se zástavbou na kopci "Písmena" a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (kromě stávající zóny Kostal a VPS)

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celého dotčené oblasti severozápadního území Zdíc.
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajního rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdíc
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice

je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdic je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jeden obytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdic zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdic. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj stávající průmyslové zóny (kromě stávající zóny Kostal a VPS)

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovic vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- Logistické a výrobní areály umísťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytné území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba , mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území. Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněné postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení

ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

14. Námitku uplatnila: Lenka Křenková, Poncarova 996, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: spolumajitel č.p. 996, pozemek parc.č. 1719/160, 1719/61, 1719/60k.ú. Zdice, podaná: 12.5.2015

Území dotčené námitkou: - územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námítky:

Věc:územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajního rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemku a domu
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna**

15. Námitku uplatnil: Tomáš Křenek - 1971, Poncarova 996, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: spolumajitel č.p. 996, pozemek parc.č. 1719/160, 1719/61, 1719/60k.ú. Zdice, podaná: 12.5.2015

Území dotčené námitkou: - územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námítky

Věc:územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajního rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemku a domu
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605**
bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

16. Námitku uplatnil: Tomáš Křenek – 1993, Poncarova 996, 267 51 Zdice
podaná: 12.5.2015

Území dotčené námitkou: – územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námitky

~~Vše: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury – severozápadního obchvatu města – přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu~~

- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 – severozápadního obchvatu města Zdice – přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení
- hluk a praeh z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajního rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemku a domu
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Podavatel námitky byl písemně vyzván k doložení vlastnických práv k pozemkům a stavbám dotčených návrhem řešení ÚP-čj. MBE/32309/2015/ÚPRR-MiJ. Vzhledem k tomu, že ve stanovené lhůtě toto nedoložil a z veřejně přístupných registrů vlastnictví nebylo možné dohledat, pořizovatel podání vyhodnotil jako připomínku. Vyhodnocení připomínky v dokumentu Vyhodnocení připomínek č. 45.

17. Námitku uplatnila: Michaela Křenková, Poncarova 996, 267 51 Zdice
podaná: 12.5.2015

Území dotčené námitkou: – územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námitky

~~Vše: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury – severozápadního obchvatu města – přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu~~

- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 – severozápadního obchvatu města Zdice – přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení
- hluk a praeh z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajního rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemku a domu
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Podavatelka námitky byla písemně vyzvána k doložení vlastnických práv k pozemkům a stavbám dotčených návrhem řešení ÚP-čj. MBE/32313/2015/ÚPRR-MiJ. Vzhledem k tomu, že ve stanovené lhůtě toto nedoložila a z veřejně přístupných registrů vlastnictví nebylo možné dohledat, pořizovatel podání vyhodnotil jako připomínku. Vyhodnocení připomínky v dokumentu Vyhodnocení připomínek č. 46.

18. Námitku uplatnil: Hynek Hout, Poncarova 1035, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: spolumajitel č. p. 1035, pozemek parc.č. 1719/65, 1719/185k.ú. Zdice,
podaná: 11.5.2015

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
- zástavba na kopci Písmena
- rozšiřování stávající průmyslové zóny (Kostal)

Text námítky:

Věc: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

Připomínka:

- zásadně nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím se zástavbou na kopci "Písmena" a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal)

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celého dotčené oblasti severozápadního území Zdice.
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajního rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdice
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.
- Kopec Písmena je přirozenou lokalitou rekreace obyvatel. Slouží pro hraní dětí a pro pořádání různých společenských akcí pod volným nebem. K těmto účelům je hojně využíván.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdic je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jedenobytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velízká a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velízká a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdic zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdic. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ (u Kostalu)

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovic vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo

přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a je v podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o. rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna plocha VP – výroba, mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslové zóny Zdice- východ v ÚP Zdice měněna.

19. Námitku uplatnil: Jaroslav Šín, Farčina 1027, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: spolumajitel č. p. 1027, pozemek parc.č. 1057/4, 1057/2, 1057/3, k.ú. Zdice, podaná: 11.5.2015

Podání označené jako „připomínka k návrhu územního plánu Zdice“ vykazuje znaky obsažené v ustanovení §52 odst. 2 stavebního zákona, proto pořizovatel toto podání kvalifikuje jako námitku.

Území dotčené námitkou: - územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námítky:

Věc: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdic.
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic
- celkový negativní dopad na životní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605**
bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

**20. Námitku uplatnili: ing. Miroslav Hrabovský, ing. Martina Hrabovská, Poncarova 975,
267 51 Zdice**

**vlastníci nemovitosti: spolumajitel č. p. 975, pozemek parc.č.1719/182, 1719/67, k.ú. Zdice,
podaná: 11.5.2015**

*Podání označené jako „připomínka k návrhu územního plánu Zdice“ vykazuje znaky obsažené
v ustanovení §52 odst. 2 stavebního zákona, proto pořizovatel toto podání kvalifikuje jako námitku.*

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
- zástavba na kopci Písmena
- rozšiřování stávající průmyslové zóny (Kostal)a výstavba nových
průmyslových zón v oblasti Zdice Západ

Text námitky:

**Věc: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury -
severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná
oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu**

- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal) i s výstavbou nových průmyslových zón v oblasti Zdice Západ.

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdic.
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605**
bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdice je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jeden obytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velízká a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velízká a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdice zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdice. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj průmyslových zón Zdice-východ (u Kostalu) a Zdice-západ

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovice vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdicev ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba , mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území. Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněné postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

**21. Námitku uplatnila: Christina TreresiaPrágl, Poncarova993, 267 51 Zdice
podaná: 11.5.2015**

Území dotčené námitkou: Koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva

Zástavba na kopci Písmena

Rozšiřování stávající průmyslové zóny (Kostal)

Text námitky:

~~Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury – severozápadního obchvatu města – přeložky silnice H/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1, odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu.~~

~~- Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 – severozápadního obchvatu města Zdice – přeložka silnice H/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.~~

~~- Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.~~

~~- Nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal) i s výstavbou nových průmyslových zón Zdice Západ.~~

Zdůvodnění:

~~- Naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).~~

~~- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdice.~~

~~- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci.~~

~~- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody.~~

~~- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko.~~

~~- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdice.~~

~~- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.~~

Podatelka námitky byla písemně vyzvána k doložení vlastnických práv k pozemkům a stavbám dotčených návrhem řešení ÚP-čj. MBE/32315/2015/ÚPRR-MiJ. Vzhledem k tomu, že ve stanovené lhůtě toto nedoložila a z veřejně přístupných registrů vlastnictví nebylo možné dohledat, pořizovatel podání vyhodnotil jako připomínku. Vyhodnocení připomínky v dokumentu vyhodnocení připomínek č. 47.

**22. Námitku uplatnil: ing. Vladimír Prágl, Poncarova993, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: č.p. 993, pozemek parc.č. 1719/193, 1719/57 k.ú. Zdice
podaná: 11.5.2015**

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva

- zástavba na kopci Písmena

- rozšiřování stávající průmyslové zóny (Kostal) a výstavba nových průmyslových zón Zdice Západ

Text námitky:

~~Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice H/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1, odst. (D05) Územního~~

plánu, a to v celém rozsahu.

- Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

- Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.

- Nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal) i s výstavbou nových průmyslových zón Zdice Západ.

Zdůvodnění:

- Naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).

- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdice.

- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci.

- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody.

- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko.

- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdice.

- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdic je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jedenobytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdic zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdic. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj průmyslových zón Zdice-východ (u Kostalu) a Zdice-západ

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovic vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytné území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým

dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytné území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba , mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území. Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněně postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

23. Námitku uplatnili: ing. Jiří Šiška, ing. Kateřina Šišková, Poncarova 992, 267 51 Zdice
vlastníci nemovitosti: č.p. 993, pozemek parc.č. 1719/194, 1719/56 k.ú. Zdice
podaná: 11.5.2015

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
- zástavba na kopci Písmena
- rozšiřování stávající průmyslové zóny (Kostal)

Text námítky:

Věc: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

Připomínka:

- zásadně nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím se zástavbou na kopci "Písmena" a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal)

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celého dotčené oblasti severozápadního území Zdic.
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajného rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdic je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jeden obytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdic zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdic. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ (u Kostalu)

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovices vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**

c) Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a je v podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba , mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslové zóny Zdice- východ v ÚP Zdice měněna.

**24. Námitku uplatnil: Martin Házl, Vorlova 587, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: pozemek parc.č. 2147/53 k.ú. Zdice
podaná: 12.5.2015**

Území dotčené námitkou: Koridor KI – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva

Text námítky:

Námitka proti začlenění územní rezervy na obchvat do územního plánu v obci Zdice, okr. Beroun

Dobrý den,

Jako přímo zúčastněná strana podávám **námitku**, proti začlenění územní rezervy na obchvat do nového územního plánu obce Zdice, okr. Beroun.

Při vybudování obchvatu bude můj dům uzavřen silnicí z obou stran a **silnice za domem by měla procházet přímo přes můj pozemek**.

Tato územní rezerva znehodnotila moje ostatní pozemky a byla, mě tímto způsobena značná škoda. Pozemek potřebný pro obchvat nikdy neprodám, zničil bych hodnotu své nemovitosti a kvalitu bydlení nejen pro sebe.

Další důvody:

Jako občan Zdice nesouhlasím s možnou, nenávratnou investicí do komunikace sloužící pro soukromé subjekty (tz. Investory a majitele průmyslové zóny „sever“).

Za domem na pozemcích chovám domácí zvířata.

Dále je zřejmé nemožnost vykoupení pozemků (několik majitelů má pod nimi nemovitosti a ty by ztratili hodnotu - investor by musel vykoupit jak pozemky pod komunikací tak i odkoupit rodinné domky, což je z finančního hlediska nereálné).

Uzavření obce z druhé strany komunikací pro kamionovou dopravu (velká část obyvatelů obce chodí s dětmi a zvířaty na procházky do přírody).

Znehodnocení ceny a klidu v rodinných domech v nové bytové zástavbě.

Dopad na životní prostředí a na zvěř (pohybují se zde srnky, zajíci, bažanti a jiná zvířata).atd..

Možné řešení:

zakázání rozrůstání průmyslové zóny „sever“ (Kostal, atd.)

pro novou zástavbu zřídít silnici zezadu, kolem Kostalu

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605**
bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

25. Námitku uplatnil: Jiří Kačeřík, Poncarova 997, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: spolumajitel č. p. 997, pozemek parc.č. 1719/191, 1719/63, k.ú. Zdice,
podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
- zástavba na kopci Písmena

Text námítky:

Věc: Námitka - Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice H/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl. D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu
- Požaduji úplné a trvalé zrušení plánované komunikace severozápadního obchvatu města Zdice v návrhu územního plánu města Zdice (územní rezerva RK1, trasa severozápadního obchvatu Zdic)
- Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.
- Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

- Není žádný rozumný důvod k výstavbě této komunikace, která bude pouze suplovat již stávající dálnici D-5
- Naprosté obklíčení města těžkou dopravou (jihozápadně D-5, severozápadně obchvat města)
- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených a rovněž z ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody
- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti
- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic
- V současné době je Poslaneckou sněmovnou projednávána novela zákona, která zpřísňuje podmínky pro zákaz průjezdu nákladních vozidel

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605**
bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- ✓ **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdic je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jeden obytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdic zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdic. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

26. Námitku uplatnila: Alena Tamová, Erbenova 773, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: spolumajitel č. p. 773, pozemek parc.č. 307, 308, k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva

- zástavba na kopci Písmena

Text námítky:

Věc: Námitka - Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice H/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl. D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

- Požaduji úplné a trvalé zrušení plánované komunikace severozápadního obchvatu města Zdice v návrhu územního plánu města Zdice (územní rezerva RK1, trasa severozápadního obchvatu Zdic)

- Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

- Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

- Není žádný rozumný důvod k výstavbě této komunikace, která bude pouze suplovat již stávající dálnici D-5

- Naprosté obklíčení města těžkou dopravou (jihozápadně D-5, severozápadně obchvat města)

- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci

- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených a rovněž z ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko

- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody

- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti

- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic

- V současné době je Poslaneckou sněmovnou projednávána novela zákona, která zpříšňuje podmínky pro zákaz průjezdu nákladních vozidel

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna**

- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdice je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jeden obytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdice zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdice. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

27. Námitku uplatnil: Ladislav Hlaváč, Wolkerova 656, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: spolumajitel č. p. 656, pozemek parc.č.194, 195, k.ú. Zdice,
podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
- zástavba na kopci Písmena

Text námítky:

Věc: Námitka - Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice H/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl. D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

- Požaduji úplné a trvalé zrušení plánované komunikace severozápadního obchvatu města Zdice v návrhu územního plánu města Zdice (územní rezerva RK1, trasa severozápadního obchvatu Zdic)

- Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

- Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

- Není žádný rozumný důvod k výstavbě této komunikace, která bude pouze suplovat již stávající dálnici D-5

- Naprosté obklíčení města těžkou dopravou (jihozápadně D-5, severozápadně obchvat města)

- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci

- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených a rovněž z ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko

- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody

- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti

- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic

- V současné době je Poslaneckou sněmovnou projednávána novela zákona, která zpřísňuje podmínky pro zákaz průjezdu nákladních vozidel

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdice je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jeden obytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdice zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdice. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

28. Námitku uplatnil: Hubert Tam, Erbenova 773, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: spolumajitel č. p. 773, pozemek parc.č. 307, 308, k.ú. Zdice,
podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
- zástavba na kopci Písmena

Text námítky:

Věc: Námitka - Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice H/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl. D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

- Požaduji úplné a trvalé zrušení plánované komunikace severozápadního obchvatu města Zdice v návrhu územního plánu města Zdice (územní rezerva RK1, trasa severozápadního obchvatu Zdic)

- Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

- Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

- Není žádný rozumný důvod k výstavbě této komunikace, která bude pouze suplovat již stávající dálnici D-5

- Naprosté obklíčení města těžkou dopravou (jihozápadně D-5, severozápadně obchvat města)

- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci

- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených a rovněž z ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko

- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody

- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti

- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic

- V současné době je Poslaneckou sněmovnou projednávána novela zákona, která zpříšňuje podmínky pro zákaz průjezdu nákladních vozidel

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605**
bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdice je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jeden obytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmetném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdice zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdice. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

29. Námitku uplatnil: Pavel Burian, Poncarova 997, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti:

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: Koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
Zástavba na kopci Písmena

Text námitky:

~~Věc: Námitka – Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury – severozápadního obchvatu města – přeložky silnice H/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl. D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu~~

~~- Požaduji úplné a trvalé zrušení plánované komunikace severozápadního obchvatu města Zdice v návrhu územního plánu města Zdice (územní rezerva RK1, trasa severozápadního obchvatu Zdice)~~

~~- Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 – severozápadního obchvatu města Zdice – přeložka silnice H/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.~~

~~- Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.~~

Zdůvodnění:

~~– Není žádný rozumný důvod k výstavbě této komunikace, která bude pouze suplovat již stávající dálnici – D-5~~

~~- Naprosté obklíčení města těžkou dopravou (jihozápadně D-5, severozápadně obchvat města)~~

~~- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci~~

~~- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených a rovněž z ostatních částí města k přírodě a chráněné – krajinné oblasti Křivoklátsko~~

~~- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody~~

~~- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti~~

~~- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdice~~

~~– V současné době je Poslaneckou sněmovnou projednávána novela zákona, která zpřísňuje podmínky pro – zákaz průjezdu nákladních vozidel~~

Podavatel námitky byl písemně vyzván k doložení vlastnických práv k pozemkům a stavbám dotčených návrhem řešení ÚP-čj. MBE/32306/2015/ÚPRR-MiJ. Vzhledem k tomu, že ve stanovené lhůtě toto nedoložil a z veřejně přístupných registrů vlastnictví nebylo možné dohledat, pořizovatel podání vyhodnotil jako připomínku. Vyhodnocení připomínky v dokumentu vyhodnocení připomínek č. 48.

30. Námitku uplatnila: Jitka Kaččířková, Poncarova 997, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: spolumajitel č. p. 997, pozemek parc.č. 1719/191, 1719/63, k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
- zástavba na kopci Písmena

Text námitky:

~~Věc: Námitka - Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice H/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl. D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu~~

~~- Požaduji úplné a trvalé zrušení plánované komunikace severozápadního obchvatu města Zdice v návrhu územního plánu města Zdice (územní rezerva RK1, trasa severozápadního obchvatu Zdice)~~

-Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

-Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

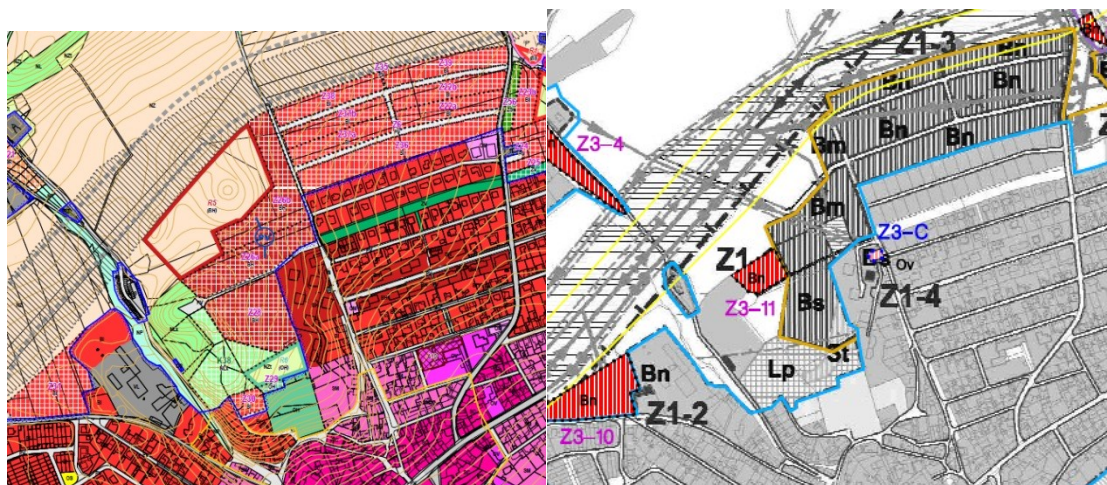
- Není žádný rozumný důvod k výstavbě této komunikace, která bude pouze suplovat již stávající dálnici D-5
- Naprosté obklíčení města těžkou dopravou (jihozápadně D-5, severozápadně obchvat města)
- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených a rovněž z ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody
- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti
- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdice
- V současné době je Poslaneckou sněmovnou projednávána novela zákona, která zpřísňuje podmínky pro zákaz průjezdu nákladních vozidel

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a

charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlí bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdic je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jeden obytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdic zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdic. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

31. Námitku uplatnil: Martin Nácal, K Samohelce 945, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: spolumajitel č. p. 945, pozemek parc.č. 1444/1, 1444/2 k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva

- zástavba na kopci Písmena

Text námítky:

Věc: Námitka - Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice H/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Krivoklátsko dle čl. D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

- Požadují úplné a trvalé zrušení plánované komunikace severozápadního obchvatu města Zdice v návrhu územního plánu města Zdice (územní rezerva RK1, trasa severozápadního obchvatu Zdic)

- Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požadují úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požadují vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

- Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požadují zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

- Není žádný rozumný důvod k výstavbě této komunikace, která bude pouze suplovat již stávající dálnici D-5

- Naprosté obklíčení města těžkou dopravou (jihozápadně D-5, severozápadně obchvat města)

- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci

- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených a rovněž z ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody
- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti
- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdice
- V současné době je Poslaneckou sněmovnou projednávána novela zákona, která zpříšňuje podmínky pro zákaz průjezdu nákladních vozidel

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdice je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší

výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jedenobytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdice zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdice. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

32. Námitku uplatnila: Jiřina Hlaváčová, Wolkerova 656 – 267 51 – Zdice

vlastník nemovitosti:

podaná: 13.5.2015

~~Území dotčené námitkou: Koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva~~
~~Zástavba na kopci Písmena~~

Text námítky:

Vše: ~~Námitka – Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury – severozápadního obchvatu města – přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl. D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu~~

~~- Požaduji úplně a trvale zrušení plánované komunikace severozápadního obchvatu města Zdice v návrhu územního plánu města Zdice (územní rezerva RK1, trasa severozápadního obchvatu Zdice)~~

~~- Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 – severozápadního obchvatu města Zdice – přeložka silnice II/605 a požaduji úplně a trvale zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.~~

~~- Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.~~

Zdůvodnění:

~~– Není žádný rozumný důvod k výstavbě této komunikace, která bude pouze suplovat již stávající dálnici – D-5~~

~~- Naprosté obklíčení města těžkou dopravou (jihozápadně D-5, severozápadně obchvat města)~~

~~- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci~~

~~- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených a rovněž z ostatních částí města k přírodě a chráněné – krajinné oblasti Křivoklátsko~~

~~- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody~~

~~- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti~~

~~- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdice~~

~~– V současné době je Poslaneckou sněmovnou projednávána novela zákona, která zprísňuje podmínky pro – zákaz průjezdu nákladních vozidel~~

Podatelka námítky byla písemně vyzvána k doložení vlastnických práv k pozemkům a stavbám dotčených návrhem řešení ÚP-čj. MBE/32308/2015/ÚPRR-MiJ. Vzhledem k tomu, že ve stanovené lhůtě toto nedoložila a z veřejně přístupných registrů vlastnictví nebylo možné dohledat, pořizovatel

podání vyhodnotil jako připomínku. Vyhodnocení připomínky v dokumentu vyhodnocení připomínek č. 49.

33. Námitku uplatnil: Michal Hlaváč, Wolkerova 656, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: spolumajitel č. p. 656, pozemek parc.č. 194, 195, k.ú. Zdice,
podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
- zástavba na kopci Písmena

Text námitky:

Věc: Námitka - Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice H/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl. D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

- Požaduji úplné a trvalé zrušení plánované komunikace severozápadního obchvatu města Zdice v návrhu územního plánu města Zdice (územní rezerva RK1, trasa severozápadního obchvatu Zdic)

- Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

- Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.

Zdůvodnění:

- Není žádný rozumný důvod k výstavbě této komunikace, která bude pouze suplovat již stávající dálnici D-5

- Naprosté obklíčení města těžkou dopravou (jihozápadně D-5, severozápadně obchvat města)

- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci

- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených a rovněž z ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko

- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody

- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti

- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic

- V současné době je Poslaneckou sněmovnou projednávána novela zákona, která zpříšňuje podmínky pro zákaz průjezdu nákladních vozidel

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdice je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jeden obytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velízká a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velízká a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdice zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdice. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

**34. Námitku uplatnili: Pavel Hájek, Miroslava Hájková, Nad Cihelnou 916, 267 51 Zdice
vlastníci nemovitosti: č. p. 916, pozemek parc.č. 2325/30, 2325/56, k.ú. Zdice,
podaná: 13.5.2015**

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva

Text námítky:

Vznáším námítku proti návrhu územního plánu města Zdice - přeložka silnice II/605 /případný obchvat/ z těchto důvodů:

Nachází se nedaleko našeho rodinného domu a tím dojde ke snížení hodnoty naší nemovitosti.

Umístěním nové komunikace dojde ke zvýšené hladině hluku a prašnosti.

- Nachází se v bezprostřední blízkosti chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- Dojde k zabránění mnoha hektarů zemědělské půdy
- Ve Zdických novinách za měsíc květen 2015 je uvedena informace, že v Poslanecké sněmovně je novela zákona, která znamená posun v řešení kamionové dopravy přes města a bude určovat podmínky za jakých bude umožněno městům a obcím požádat umístění zákazových značek a vyloučit z nich tak kamionovou dopravu. Další možností je zavedení mýta i na silnicích I. a II., popř. III. třídy.

Návrh rozhodnutí o námítkce:

Námítce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

**35. Námítku uplatnil: Pavel Šilhavý, Nad Cihelnou 907,267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: pozemek parc.č.2325/36, 2325/71, 2325/155 a 2325/156, k.ú. Zdice,
podaná: 13.5.2015**

Území dotčené námítkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
- zástavba na kopci Písmena

Text námítky:

Vážení přátelé

Jakožto majitel nemovitostí č. 2325/36, 2325/71, 2325/155 a 2325/156 v katastru obce Zdice, vznáším tuto námítku proti územnímu plánu města Zdice:

- Zásadně nesouhlasím s jakoukoliv formou územní „rezervy“ pro plánovanou přeložku silnice II/605 severní cestou a požaduji její zrušení.

Argument:

- tranzitní dopravy z centra města nemá nic společného.
- dopravní zatížení Zdic je v první řadě generováno samotnými občany Zdic, kteří odvázejí děti do škol a školek, do zdravotnického střediska, popř. na nákup a následně jsou nuceni načerpat pohonné hmoty a najet na dálnici + samotnou režií města (zásobování, úklid, aj) - všichni tyto občané MUSÍ projet městem a obchvat nepoužijí.
- dopravní zatížení ve městě je obtěžující v podstatě jen při ranních a odpoledních špičkách - přes den a v noci je Zdice prázdná
- výstavbou komunikace se navždy znehodnotí dnešní nejkvalitnější, nejtišší a v **podstatě rekreační** část města, a to se všemi negativy, jako např. hluk a exhalace z automobilového provozu, denní i noční jízdy kamionů, a v neposlední řadě i znehodnocení cen nemovitostí a narušení cest migrace zvířat.
- východní průmyslovou zónu doporučuji nerozšiřovat, a to právě z důvodů nedostatečné dopravní infrastruktury - pokud dnes někomu vadí dopravní zatížení generované firmou Kostala VPS, necht' vznesl dotaz na ty městské zastupitele, které tuto megalomanskou stavbu mezi dvěma obcemi, bez jakékoliv dopravní obslužnosti, před léty odsouhlasili
- obyvatelé Zdic si všeobecně nepřejí udělat z poklidného městečka Zdic výrobní a průmyslovou zónu, neboť nevidí smysl tohoto počínu - ze zdických občanů tam najde odbornou a kvalifikovanou práci málokdo a na nekvalifikovanou práci budou najmuti agenturní pracovníci ze Slovenska, Polska, Ukrajiny, Bulharska a různých Ruských republik, které v regionu pouze zvyšují kriminalitu
- Přehodnoťte nutnost další výstavby v prostorách mezi sídlištěm a Písmeny

Argument:

Tento prostor je občany Zdic primárně využíván pro rekreaci, procházkám, dětským hrám, jakožto i venčení domácích mazlíčků. V těchto místech se též konají společenské akce města Zdic (pálení čarodějnic, přehlídky staré vojenské techniky, apod.). Jakoukoliv zástavbou dojde k rozbití celistvosti tohoto prostoru. Zeptejte se nejdříve občanů, kteří tam bydlí, zdali si vůbec přejí takové využití výše zmíněného prostoru.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdice je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jeden obytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdic zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdic. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

**36. Námitku uplatnil: Zdeněk Pekrt, Polní 1070,267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: pozemek parc.č.2129/11, 2129/26, k.ú. Zdice,
podaná: 13.5.2015**

Území dotčené námitkou: - průmyslová zóna Západ

Text námitky:

- nesouhlasím s navrženým územním plánem pro vznik **průmyslové zóny Západ** označeným **Z 15 a Z18** týkající se pozemků parc. č. 2129/19, 2129/21, 2129/18, 2129/20 na LV 623, pozemků parc.č. 2129/17, 2129/23, 2129/24 na LV 2264, pozemků parc.č. 2129/22 na LV 2265, pozemků parc.č. 2129/1, 2128, 2129/16, 2127/35 na LV 10001, pozemků parc.č. 2127/39 na LV 842, pozemků parc.č. 2127/38, 2129/33 na LV 429, pozemků parc.č. 2127/36 na LV 591, pozemků parc.č. 2127/37 na LV 74, pozemků parc.č. 2127/32 na LV 829, pozemků parc.č. 2127/31 na LV 1525, pozemků parc.č. 2127/29 na LV 831, to vše zapsáno v k.ú. Zdice, obec Zdice, okres Beroun, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun.

Odůvodnění námitky:

- Dle ÚP bude urbanistická koncepce obce Zdice, pod označením pis. C- C04, odst. a, konstatuje, že bude pro obec Knížkovice stabilizovat a dále rozvíjet stávající venkovský charakter sídla s převahou venkovského bydlení a individuální rekreace. To je v rozporu s navrhovanou průmyslovou zónou západ, neboť se pozemky pro navrženou průmyslovou zónu západ dotýkají pozemků obce Knížkovice. Tudíž je narušená tato správně navržená koncepce písmena C04 odst. a.

- Na základě usnesení vlády z roku 2015 nesmí docházet k vyjímání půdy sloužící k zemědělským účelům, k jinému způsobu využití.

- Vznikem průmyslové zóny Západ dojde k výraznému urbanistickému narušení charakteru přírody a obytné části obce

- Dojde k zhoršení a narušení čistého ovzduší tohoto kraje vlivem automobilů, výrobních zařízení a výrobního procesu v tomto okolí

- Bude zvýšený provoz těžké automobilové dopravy

- Nastane výrazný hluk a ekologická zátěž navrženého území

- Vznikne nárůst dopravních nehod

- V současné době průmyslová zóna Východ, Jih a u obce Bavoryně je nevyužitá kapacita pozemků pro stejný účel, kterým by měla být zóna Z15 a Z18. Proto je nadbytečné vytvářet další zóny

- Zóna Z15 a Z18 jsou v současné době v ÚP začleněny jako plochy určené pro provoz solární elektrárny, tak by to mělo být plněno!

- Místo průmyslové zóny Západ Z15 a Z18 vytvořte stavební pozemky

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

- **Průmyslová zóna Zdice-západ**

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-

Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovicí vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým

dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba , mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území. Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněné postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

**37. Námitku zástupce veřejnosti uplatnila: ing. Eva Zápotočná, Nad Cihelnou 943,267 51 Zdice
podaná: 13.5.2015**

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva

Text námítky:

NÁMITKA ZÁSTUPCE VEŘEJNOSTI K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZDICE

uplatněná podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

I. Identifikační údaje zástupce veřejnosti

13 fyzická osoba

Jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu

Ing. Eva Zápotočná

Narozena 19.7.1970

Trvalý pobyt

Nad Cihelnou 943

267 51 Zdice

III. obsah námítky

Podle § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. podáváme námitku k odstranění koridoru RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury **-severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605z** Územního plánu, dle čl. 1.1.1, odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu.

Dokládáme grafickou přílohou - Výkresem koncepce dopravní infrastruktury I.2C Územního plánu, kde je koridor zakreslen plnou modrou čarou.

IV. odůvodnění námítky

Zamýšlené využití území pro budoucí realizaci stavby severozápadního obchvatu zcela změní stávající charakter území.

Dojde ke zvýšení zátěže hlukem a exhalacemi v dosud klidných částech obce s následným vlivem na ceny dotčených nemovitostí. (Jedná se zejména o zástavbu rodinných domů a bytoven na okraji Zdic směrem na Černín a okraj bytové zástavby ve Zdicích směrem na Knížkovice.) Tím budou dotčena práva vlastníků nemovitostí a obyvatel těchto zón.

Stavba je vedena v lokalitě křižení ulic Vorlova, Nad Úvozem v těsné blízkosti stávající zástavby řadových domů, v lokalitě ul. Poncarova a okolí v těsné blízkosti stávající a budoucí zástavby určené pro bydlení.

Stavba přeruší zelené plochy, které jsou nyní obyvateli využívány k vycházkám, a spojení s okolní přírodou a lesy. Stavba přeruší přímý přístup k zeleni CHKO Křivoklátsko.

Ve Zdicích přestane existovat jakákoli nehlukná oblast, protože části přilehlé dálnici D5 jsou již trvale hlukem zatíženy a plánovaný obchvat hlukovou a emisní zátěží v těchto částech města nijak prokazatelně nesníží

Není prokázán jakýkoli přínos zamýšlené stavby pro občany Zdic - odklonem původní trasy nedojde k výraznému zlepšení životního prostředí a kvality bydlení v jiných částech města. Je oprávněná obava, že stavba nijak neuleví dopravní zátěži v centru Zdic, neb původní trasa bude nadále využívána pro osobní dopravu obyvatel Zdic a přilehlých obcí (přístup k obchodům, službám, školám, úřadu,...), která je dle našeho názoru primární dopravní zátěží v centru Zdic. Dosud nebyla žádnými objektivními nástroji (např. formou makroskopického dopravního modelu města Zdice) posouzena a prokázána reálná dopravní účinnost zamýšlené přeložky a tedy její ekonomická rentabilita.

V. vymezení území dotčeného námitkou

Území dotčené námitkou je plánovaný koridor územní rezervy RK1-vedení přeložky silnice II.třídy dle grafické přílohy - Výkresu koncepce dopravní infrastruktury I.2C Územního plánu, kde je koridor zakreslen plnou modrou čarou.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

38. Námitku uplatnil: Jan Deák, Poncarova 994,267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: spolumajitel č.p. 994, pozemek parc.č. 1719/173, 1719/58, k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
- rozvoj průmyslových zón U Kostalu a Zdice-západ

Text námitky:

Věc: Námitky k návrhu územního plánu Zdice - územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu

Podávám tímto námitky ve výše označené věci a to v celém rozsahu, neboť nesouhlasím:

- s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.
- s rozšiřováním stávající průmyslové i s výstavbou nových průmyslových zón Zdice Západ.

-Odůvodnění:

- město Zdice není dopravně vytiženo těžkou a ostatní dopravou natolik, aby bylo nutné tento tzv. obchvat vybudovat - neexistuje nezávislá studie, která by jasně prokazovalaopak
- naprosté obklíčení města Zdice těžkou a ostatní dopravou - jihozápadně dálnicí D5, silnicí II/605 a severozápadně tzv. obchvatem
- hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody
- znečištění životního prostředí - hluk a prach z těžké a ostatní dopravy na zamýšlené komunikaci
- další zhoršení kvality ovzduší způsobené častými inverzemi a faktem, že centrum Zdice se nachází v údolí obklopeném dopravními tahy
- celkový negativní dopad na přírodu a životní prostředí v oblasti
- úplné odstříhnutí Zdice od jediného, dosud silnicí nezahrazeného, přístupu k přírodě a silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k CHKO Křivoklátsko
- ztráta atraktivity území města pro cestovní ruch a rekreaci, nemožnost nebo omezení integrace města k turisticky vysoce atraktivnímu území CHKO Křivoklátsko
- silné omezení přístupu obyvatel Černína a Knížkovic do Zdice, a naopak. Řešení tohoto problému by nutně znamenalo další zásahy do charakteru krajiny.
- likvidace orné půdy
- zničení zahrádkářské kolonie v dotčené části Zdice
- narušení práva soukromého vlastnictví
- výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdice
- výrazná ztráta finanční hodnoty nemovitostí v dotčené severozápadní oblasti Zdice

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- **Rozvoj průmyslových zón Zdice-východ (u Kostalu) a Zdice-západ**

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje

Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdice a Cerhovic vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým

dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba , mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území. Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněné postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

39. Námitku č. 2 uplatnil: Jan Deák, Poncarova 994,267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: spolumajitel č.p. 994, pozemek parc.č. 1719/173, 1719/58, k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva

- rozvoj průmyslových zón U Kostalu a Zdice-západ

Text námítky:

Věc: Námitky k návrhu územního plánu Zdice - územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu

Podávám tímto námitky ve výše označené věci a to v celém rozsahu, neboť **nesouhlasím**:

- s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požadují úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požadují vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

- s rozšiřováním stávající průmyslové i s výstavbou nových průmyslových zón Zdice Západ.

-Odůvodnění:

- město Zdice není dopravně vytížené těžkou a ostatní dopravou natolik, aby bylo nutné tento tzv.

obchvat vybudovat - neexistuje nezávislá studie, která by jasně prokazovalaopak

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou a ostatní dopravou - jihozápadně dálnicí D5, silnicí II/605 a severozápadně tzv. obchvatem

- hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody

- znečištění životního prostředí - hluk a prach z těžké a ostatní dopravy na zamýšlené komunikaci

- další zhoršení kvality ovzduší způsobené častými inverzemi a faktem, že centrum Zdice se

nachází v údolí obklopeném dopravními tahy

- celkový negativní dopad na přírodu a životní prostředí v oblasti

- úplné odstřihnutí Zdice od jediného, dosud silnicí nezažrazeného, přístupu k přírodě a silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k CHKO Křivoklátsko

- ztráta atraktivity území města pro cestovní ruch a rekreaci, nemožnost nebo omezení integrace města k turisticky vysoce atraktivnímu území CHKO Křivoklátsko

- silné omezení přístupu obyvatel Černína a Knížkovic do Zdice, a naopak. Řešení tohoto problému by nutně znamenalo další zásahy do charakteru krajiny.

- likvidace orné půdy

- zničení zahrádkářské kolonie v dotčené části Zdice

- narušení práva soukromého vlastnictví

- výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdice

- výrazná ztráta finanční hodnoty nemovitostí v dotčené severozápadní oblasti Zdice

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna**

- **Rozvoj průmyslových zón Zdice-východ (u Kostalu) a Zdice-západ**

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovic vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námítkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba , mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území.

Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněné postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

40. Námitku č. 2 uplatnila: Mgr. Viera Deáková, Poncarova 994,267 51 Zdice

**vlastník nemovitosti: spolumajitel č.p. 994, pozemek parc.č. 1719/173, 1719/58, k.ú. Zdice,
podaná: 13.5.2015**

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
- rozvoj průmyslových zón U Kostalu a Zdice-západ

Text námítky:

Věc: *Námitky k návrhu územního plánu Zdice - územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu*

Podávám tímto námitky ve výše označené věci a to v celém rozsahu, neboť **nesouhlasím:**

- s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.
- s rozšiřováním stávající průmyslové i s výstavbou nových průmyslových zón Zdice Západ.

-Odůvodnění:

- město Zdice není dopravně vytížené těžkou a ostatní dopravou natolik, aby bylo nutné tento tzv. obchvat vybudovat - neexistuje nezávislá studie, která by jasně prokazovalaopak
- naprosté obklíčení města Zdice těžkou a ostatní dopravou - jihozápadně dálnicí D5, silnicí II/605 a severozápadně tzv. obchvatem
- hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody
- znečištění životního prostředí - hluk a prach z těžké a ostatní dopravy na zamýšlené komunikaci
- další zhoršení kvality ovzduší způsobené častými inverzemi a faktem, že centrum Zdic se nachází v údolí obklopeném dopravními tahy
- celkový negativní dopad na přírodu a životní prostředí v oblasti
- úplné odstřihnutí Zdic od jediného, dosud silnicí nezahrazeného, přístupu k přírodě a silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k CHKO Křivoklátsko
- ztráta atraktivity území města pro cestovní ruch a rekreaci, nemožnost nebo omezení integrace města k turisticky vysoce atraktivnímu území CHKO Křivoklátsko
- silné omezení přístupu obyvatel Černína a Knížkovic do Zdic, a naopak. Řešení tohoto problému by nutně znamenalo další zásahy do charakteru krajiny.
- likvidace orné půdy
- zničení zahrádkářské kolonie v dotčené části Zdic
- narušení práva soukromého vlastnictví
- výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdic
- výrazná ztráta finanční hodnoty nemovitostí v dotčené severozápadní oblasti Zdic

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna**

- **Rozvoj průmyslových zón Zdice-východ (u Kostalu) a Zdice-západ**

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovic ves vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba , mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území. Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby

u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněné postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

**41. Námitku uplatnil: ing. Marek Nawrat, ing. Pavla Nawratová, Pod Šachtou 931, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: spolumajitel č.p. 931, pozemek parc.č. 2325/52, 2325/55, 2325/21, 2325/97
k.ú. Zdice,
podaná: 13.5.2015**

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
- zástavba na kopci Písmena
- rozšiřování stávající průmyslové zóny (Kostal)

Text námítky:

Věc: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

Připomínka:

- zásadně nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím se zástavbou na kopci "Písmena" a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal)

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celého dotčené oblasti severozápadního území Zdic.
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajního rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna**
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdice je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jeden obytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmetném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdice zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdice. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ (u Kostalu)

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovice vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým

dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a je v podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námítkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna plocha VP – výroba, mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslové zóny Zdice- východ v ÚP Zdice měněna.

**42. Námitku uplatnil: Jindřich Stejskal, Ilona Stejskalová DiS., Poncarova 978, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: spolumajitel č.p. 978, pozemek parc.č. 1719/179, 1719/49k.ú. Zdice,
podaná: 13.5.2015**

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva
- zástavba na kopci Písmena
- rozšiřování stávající průmyslové zóny (Kostal)

Text námítky:

Věc: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

Připomínka:

- zásadně nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím se zástavbou na kopci "Písmena" a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal)

Zdůvodnění:

- Absolutně nepochopitelný zásah do přírodní krajiny, která je místem vycházek obyvatel širokého okolí, naprosto zbytečný obchvat, který NENÍ potřeba - ve Zdicích není doprava přetížená a dostupnost nové průmyslové zóny je dobrá (2 nájezdy na dálnici v rozmezí 5 km). A argument, že kamiony sjíždějí z dálnice, aby „nemusely“ platit mýtné přece nelze řešit takto megalomanským projektem, ale např. pokutou - po legislativní úpravě, (to je problém celé sítě dálnic v republice), dále - při realizaci obchvatu by obyvatelé ztratili možnost vyjít do přírody bez překonávání komunikací, úplně by se tím přerušila vazba města na přírodu. Děti, které chodí do školy z Knížkovic nebo Černína (autobusová doprava vč. zastávek není dostatečná po celý den) by zbytečně překonávali další silnici, po které by samozřejmě jezdili i mezinárodní kamiony a to by přineslo všechny známé problémy s touto dopravou.

- Obyvatelé dotčených lokalit si toto bydlení volili právě z důvodu, že jsou blíž k přírodě. Timto by došlo k zhoršení kvality života a hodnoty bydlení.

- Hluk, prach, nepořádek z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci. Při nehodách kamionů by hrozily úniky nebezpečných látek přímo na prahu chráněné krajinné oblasti, poblíž vede i rozvod pitné vody.

- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti. V dnešní době, kdy už se potvrdilo tolik nešetrných a kolikrát nakonec zbytečných realizací nápadů.

Zkušenosti vyspělejších zemí ukazují, že příroda je NEJVÍC a obyvatelé přírodu a zdroje vody co nejvíce uchraňují a spíše využívají už nezvratně zničená místa, a i ta se snaží co nejvíce asanovat - to je trend!

- Zastavět kopec Písmena? Co tam spíše vymyslet nějakou městskou farmu nebo zázemí pro různé tradiční akce, vždyť tam všichni tak rádi chodí v létě i v zimě.

- Průmyslová zóna Černín - od začátku nešťastně lokalizována, a to s sebou nese tato plánování dalších návazných „kroků“ typu nové silnice. Zkušenosti z minulosti ukazují, že když pak některé firmy ukončí činnost, zbydou pak jen další zničená místa.

Návrh rozhodnutí o námítkce:

Námítce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna**
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdice je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jeden obytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmetném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdice zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdice. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ (u Kostalu)

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomicke aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovices vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým

dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a je v podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna plocha VP – výroba , mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslové zóny Zdice- východ v ÚP Zdice měněna.

43. Námitku uplatnila: Marie Duchková, Havlíčkova 762, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: spolumajitel č.p. 762, spolumajitel pozemek parc.č. 255, 256k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva

- zástavba na kopci Písmena

- rozšiřování stávající průmyslové zóny (Kostal)

Text námítky:

Věc: územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1. odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

Připomínka:

- zásadně nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím se zástavbou na kopci "Písmena" a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal)

Zdůvodnění:

- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).
- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celého dotčené oblasti severozápadního území Zdice.
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- hrubé narušení krajního rázu severozápadní části města a navazující přírody
- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdice
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námítkce:

Námítka se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení

ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdic je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jedenobytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdic zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdic. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ (u Kostalu)

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovic vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým

dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydlým územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a je v podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území

- VPS Logistics, s.r.o. rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba, mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslové zóny Zdice- východ v ÚP Zdice měněna.

44. Námitku uplatnila: Bc. Lenka Lomozová, Vorlova 645, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: č.p. 645, pozemek parc.č. 1643, 1644 k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - koridor K1 – severozápadní obchvat města Zdice – územní rezerva

Text námítky:

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLANU ZDICE

uplatněná podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění

pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

I. identifikační údaje

fyzická osoba

Jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu

Bc. Lenka Lomozová, narozena 17.4.1977

Vlastník pozemků 1643 a 1644 v k.ú. Zdice, domu č.645

Trvalý pobyt

Vorlova 645

267 51 Zdice

II. obsah námítky

Podle § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. podávám námitku k odstranění koridoru RK1 pro případné

budoucí umístění dopravní infrastruktury -severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu, dle čl.D. 1.1.1, odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu

III. odůvodnění námítky

Zamýšlené využití území pro budoucí realizaci stavby severozápadního obchvatu zcela změní stávající charakter území a snižuje tak hodnotu mé nemovitosti.

Dojde ke zvýšení zátěže hlukem a exhalacemi. Již nyní je v okolí našeho domu hladina hluku z dopravy vyšší a to i v nočních hodinách a ve dnech pracovního volna, kdy se výrazně nese hluk z dálnice D5 pravděpodobně také vlivem odrazů od okolních kopců. Plánovaný okruh je v tak těsné blízkosti mé nemovitosti, že je velmi nepravděpodobné, aby se hladina hluku nezvýšila.

Existence obchvatu v územním plánu vytváří naději pro investory v současné průmyslové zóně na zlepšení dopravní obslužnosti a tím může akcelarovat další investice a tím i budoucí nárůst dopravní zátěže pro Zdice. Současně okruh demotivuje současné vlastníky nemovitostí a pozemků v okolí obchvatu k dalším investicím do jejich nemovitostí, které by zlepšily vzhled a prostředí v této části obce.

Stavba přeruší zelené plochy a spojení města s okolní přírodou a lesy a sníží tímto kvalitu života obyvatel v této obci. Stavba přeruší přímý přístup k zeleni CHKO Křivoklátsko.

IV. vymezení území dotčeného námitkou

Území dotčené námitkou je plánovaný koridor územní rezervy RK1-vedení přeložky silnice II.třídy dle grafické přílohy - Výkresu koncepce dopravní infrastruktury I.2C Územního plánu, kde je koridor zakreslen plnou modrou čarou.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

45. Námitku uplatnila: Jana Tyrolová, Poncarova998, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Zástavba na kopei Písmena

Rozvoj průmyslových zón U Kostalu a Zdice-západ

Text námitky:

Vše:územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury severozápadního obchvatu města – přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1, odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu
- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 – severozápadního obchvatu města Zdice – přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města

Zdice:

- nesouhlasím se zástavbou na kopei Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.
- nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal) i s výstavbou nových průmyslových zón Zdice Západ.

Zdůvodnění:

- není žádný rozumný důvod k výstavbě této komunikace, která bude pouze suplovat již stávající dálnici D-5. Tři souběžně vedoucí silnice v rozmezí 3km je neefektivní a to nepočítám další silnici (okolo betonárky);
- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem) – město Zdice bude z obou stran zcela sevřeno silničními komunikacemi;
- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti;
- výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdic;
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic

Podatelka námitky byla písemně vyzvána k doložení vlastnických práv k pozemkům a stavbám dotčených návrhem řešení ÚP-čj. MBE/32317/2015/ÚPRR-MiJ. Vzhledem k tomu, že ve stanovené lhůtě toto nedoložila a z veřejně přístupných registrů vlastnictví nebylo možné dohledat, pořizovatel podání vyhodnotil jako připomínku. Vyhodnocení připomínky v dokumentu vyhodnocení připomínek č. 50.

46. Námitku uplatnila: Hana Tyrolová, Poncarova998, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Zástavba na kopei Písmena

Text námítky:

~~Věc:územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1, odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu~~
~~- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.~~
~~- nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.~~
~~- nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal) i s výstavbou nových průmyslových zón Zdice Západ.~~

Zdůvodnění:

~~- není žádný rozumný důvod k výstavbě této komunikace, která bude pouze suplovat již stávající dálnici D-5. Tři souběžně vedoucí silnice v rozmezí 3km je neefektivní a to nepočítám další silnici (okolo betonárky).~~
~~- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem") - město Zdice bude z obou stran zcela sevřeno silničními komunikacemi.~~
~~- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko~~
~~- hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody~~
~~- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.~~
~~- výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdice.~~
~~- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci~~
~~- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdice~~

Podatelka námítky byla písemně vyzvána k doložení vlastnických práv k pozemkům a stavbám dotčených návrhem řešení ÚP-čj. MBE/32316/2015/ÚPRR-MiJ. Vzhledem k tomu, že ve stanovené lhůtě toto nedoložila a z veřejně přístupných registrů vlastnictví nebylo možné dohledat, pořizovatel podání vyhodnotil jako připomínku. Vyhodnocení připomínky v dokumentu vyhodnocení připomínek č. 51.

47. Námítku uplatnila: Miluše Tyrolová, Poncarova 998, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: č.p. 998, pozemek parc.č. 1719/63, 1719/195 k.ú. Zdice,
podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: -územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

- zástavba na kopci Písmena
- rozvoj průmyslových zón U Kostalu a Zdice-západ

Text námítky:

~~Věc:územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1, odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu~~
~~- nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.~~

~~- nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.~~
~~- nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal) i s výstavbou nových průmyslových zón Zdice Západ.~~

Zdůvodnění:

~~- není žádný rozumný důvod k výstavbě této komunikace, která bude pouze suplovat již stávající dálnici D-5. Tři souběžně vedoucí silnice v rozmezí 3km je neefektivní a to nepočítám další silnici (okolo betonárky).~~
~~- naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem") - město Zdice bude z obou stran zcela sevřeno silničními komunikacemi.~~
~~- silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko~~

- hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody
- celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.
- výrazný pokles obytne hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdice.
- hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci
- výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdice

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605**
bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdice je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou

narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jedenobytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velízská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velízská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdic zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdic. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj průmyslových zón Zdice-východ (u Kostalu) a Zdice-západ

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovic vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha.**

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba , mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice–východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území. Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněné postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

48. Námitku uplatnila: Jolana Joudalová, Poncarova 983, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: spolumajitel č.p. 983, pozemek parc.č. 1719/64, 1719/166 k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

- zástavba na kopci Písmena

- rozvoj průmyslových zón U Kostalu a Zdice-západ

Text námítky:

Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice H/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1, odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu.

- Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

- Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.

- Nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal) i s výstavbou nových průmyslových zón Zdice Západ.

Zdůvodnění:

- Naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).

- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdic.

- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci.

- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody.

- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko.

- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic.

- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

✓ územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

- zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných

domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdice je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jedenobytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmetném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdice zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdice. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj průmyslových zón Zdice-východ (u Kostalu) a Zdice-západ

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovice vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým

dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba, mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území. Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněné postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

49. Námitku uplatnil: Jakub Joudal, Poncarova 983, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: spolumajitel č.p. 983, pozemek parc.č. 1719/64, 1719/166 k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

- zástavba na kopci Písmena

- rozvoj průmyslových zón U Kostalu a Zdice-západ

Text námítky:

Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice H/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná

oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1, odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu.

- Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdice a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

- Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.

- Nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal) i s výstavbou nových průmyslových zón Zdice Západ.

Zdůvodnění:

- Naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).

- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdice.

- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci.

- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody.

- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko.

- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdice.

- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdic je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jedenobytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velizská a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velizská a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdic zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdic. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj průmyslových zón Zdice-východ (u Kostalu) a Zdice-západ

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovic vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytné území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým

dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytné území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba , mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území. Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněně postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

50. Námitku uplatnil: ing. Josef Froněk, Černín 85, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: m.j., pozemek parc.č. 184/2, 172/2, 306/1 k.ú.Černín u Zdice,
podaná: 13.5.2015

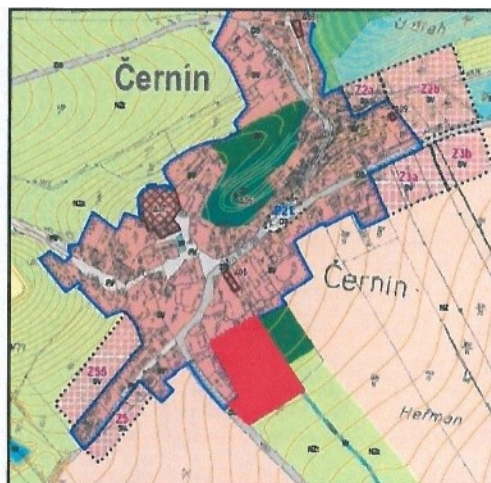
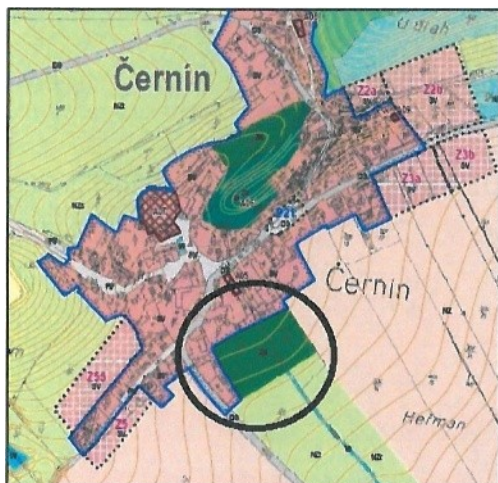
Území dotčené námitkou: - ZS – plocha zeleně – parc.č. 45/1, 172/2 v k.ú. Černín u Zdice
- průmyslová zóna východ – parc.č. 184/2, 336/2, 336/3k.ú. Černín u Zdice
- plocha Z3b – rozšíření zast. plochy bydlení – parc.č. 306/1 část, 299/38 částk.ú. Černín u Zdice

Text námítky:

Jsem vlastníkem pozemků p. č. 184/2, 172/2, 306/1 v k. ú. Černín u Zdice a jako dotčená osoba řešením návrhem nového územního plánu podávám námitky proti některým navrhovaným změnám ve využití dotčeného území. Na základě ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podávám následující námitky.

Námitka č. 1:

Nesouhlasím ve Vašem návrhu s označením pozemků p. č. 45/1 a 172/2 v k. ú. Černín u Zdice jako ZS - plocha zeleně. Na těchto pozemcích v současné době probíhá stavba dle platného stavebního povolení, které je v souladu s platným územním plánem, viz. příloha. Z toho důvodu navrhuji ponechat dotčené území v rozloze i v původním označení **Bn** dle platného územního plánu, **v nové terminologii SV - plocha smíšená obytná - venkovská.** Území navazuje na hospodářskou usedlost zemědělsky využívanou a řeší přístup k hospodářským budovám mimo centrální část obce. Celá situace je vyznačena na snímcích stávajícího územního plánu a navrhovaného územního plánu. Stavební povolení řeší též napojení dotčených pozemků na komunikaci **II.** Třídy.

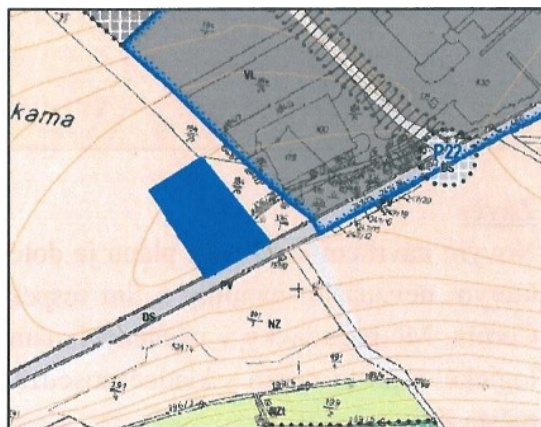
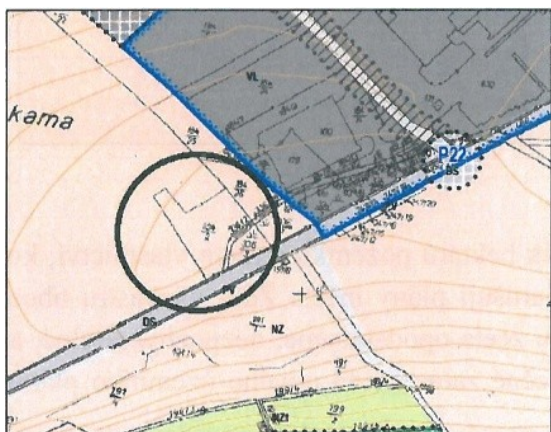


Z uvedených důvodů zásadně nesouhlasím s navrhovanou změnou v novém územním plánu. Žádám o nápravu chybného rozhodnutí.

Námitka č. 2

Nesouhlasím s vyjmutím pozemků p.č. 184/2, 336/2, 336/3, které jsou v mém vlastnictví a 335/2 ve vlastnictví 1/2 Růžičky a 1/2 Petákové v k. ú. Černín u Zdice z průmyslové zóny východ. Pozemek 335/2, který je ve vlastnictví p. Růžičky a p. Petákové mám souhlas se zařazením tohoto pozemku do mého podnikatelského záměru. Pozemky, **kte** **re jsou zamokřené a pro zemědělskou činnost zcela nevhodné,** plánuji na základě platného ÚP, označené jako Vn - určené k využití jako plocha pro výrobu, mechanizaci a sklady, užívat pro svoji podnikatelskou činnost, zaměřenou na zemědělské a obchodní aktivity, uskladnění zemědělské mechanizace a její údržbu k obhospodařování okolních pozemků (přílohou přikládám studii o investičním záměru na výše uvedených pozemcích, která podrobněji vysvětluje můj podnikatelský záměr). Podnikatelský záměr by nezatížil město Zdice kamionovou dopravou, jelikož se jedná o zanedbatelnou část průmyslové zóny Zdice východ a nejsou zde naplánovány rozsáhlé skladovací prostory a nemám v plánu zde budovat rozsáhlé skladovací prostory. Dále bych chtěl upozornit, že v návrhu nového ÚP je zřejmě špatně vyznačena hranice již zastaveného území průmyslové zóny. Jde o úzký pás mezi mými uvedenými pozemky a již vybudovaným areálem firmy VPS s.r.o., který je součástí areálu VPS a není v zóně Nz (zemědělsky využívaná půda), jak je vyznačeno na snímku. Věřím, že se jedná o administrativní chybu v novém návrhu ÚP, jelikož mé pozemky hraničí

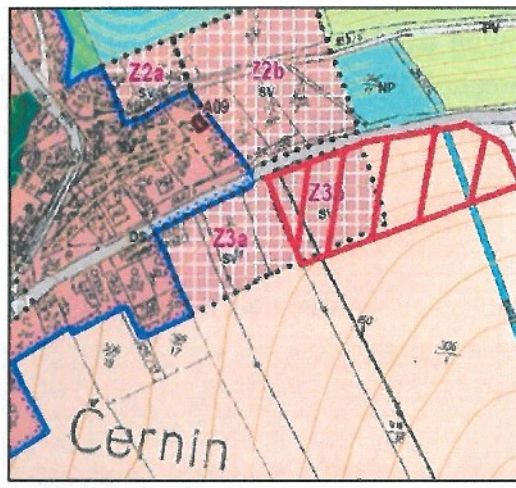
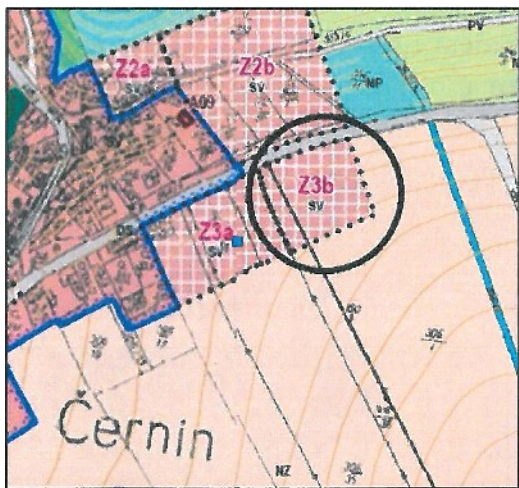
s již vybudovanou firmou VPS s.r.o. Viz. níže uvedené snímky.



Z uvedených důvodů žádám o ponechání výše uvedených pozemků v průmyslové zóně Zdice východ s označením Vn se stejným určením k využití jako plocha pro výrobu, mechanizaci a sklady. Změna nového návrhu ÚP by mi zcela znemožnila realizaci mého podnikatelského projektu, na kterém jsem zahájil přípravu dle platného územního plánu, což dokazují mé přílohy v žádosti

Námítka č. 3

Žádám o rozšíření plochy označené v novém ÚP jako Z3b podél komunikace směrem **na Beroun na části pozemku p.č. 306/1 a na části pozemku p.č. 299/38 v k. ú. Černín u Zdic.** Území je ukončeno polní cestou. Navrhované řešení je pouze čára v pozemkovém snímku a neumožňuje pozemek rozdělit na přiměřeně velké stavební parcely. Navrhované území plánují rozdělit na přiměřeně velké stavební parcely a developerským způsobem je zasíťovat. Navrhovaná plocha Z3b nerespektuje přírodní hranice pozemků a tím tříští nevhodným způsobem pozemky zemědělsky využívané. Tyto pozemky nelze efektivně zemědělsky využívat. Stavební parcely by rozšířily možnost výstavby rodinných domků v obci Černín, čímž by se obohatila obec o mladé perspektivní občany. Níže uvedené obrázky dokládají můj návrh.



Novým návrhem územního plánu je dotčeno několik hektarů pozemků v mém vlastnictví, ke kterým nevznáším námitky a tím respektuji a nenarušuji plány města Zdice v katastru obce Černín. Mé požadavky v uvedených námitkách jsou zcela opodstatněné, nezpochybnitelné, a logické, a proto věřím v kladné posouzení a dodatečné zařazení do nového územního plánu města Zdice.

Přílohy;

- Výpisy z listu vlastnictví dotčených pozemků
- Snímky katastrální mapy dotčených pozemků
- Studie investičního záměru na pozemcích parc.č. 148/2, 335/2, 336/2, 336/3 v k.ú.Černín
- Souhlasné stanovisko majitelů pozemků 335/2 o zařazení tohoto pozemku do investičního záměru
- Rozhodnutí o povolení připojení na komunikaci II. Tř 605 obcí Zdice a Berounem, plány
- Geometrické zaměření, polohopis a výškopis

- Územně plánovací informace, že uvedené parcely jsou dle schváleného územního plánu města Zdice vedeny jako plochy Vp - podnikatelské aktivity, výroba, mechanizace a sklady
- Stavební povolení k námitce č. 1 na pozemku č. 172/2

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **Námitka č. 1 vyhovuje se**
Pozemky parc.č.45/1 a 172/2 v k. ú. Černín u Zdice budou zařazeny do ploch **SV - plocha smíšená obytná – venkovská**
- ✓ **Námitka č. 2 vyhovuje se**
Pozemky parc.č.184/2, 336/2, 336/3 a 335/2 v k.ú. Zdice budou zařazeny do ploch **VL – plochy výroby a skladování – lehká výroba**
- ✓ **Námitka č. 3 nevyhovuje se**

Územní plán navrhuje koncentrovat rozvoj obytné zástavby přednostně ve 3 hlavních obytných sídlech města, v sídlech Zdice, Černín a Knížkovice. Důvodem k rozvoji funkce bydlení ve Zdicích, Černíně a Knížkovicích je zachování historické kontinuity vývoje sídlení struktury města, v rámci níž se právě tato 3 sídla historicky rozvinula v hlavní území s koncentrací bydlení na území celého dnešního města Zdice. Cílem je dále také koncentrovat další rozvoj obytné funkce do území disponující odpovídající veřejnou infrastrukturou, zejména pak dobrým dopravním napojením a dostupností zařízení občanského vybavení každodenní potřeby a ploch každodenní rekreace, s cílem minimalizovat nároky na veřejné rozpočty, tedy s cílem využít přednostně stávající, fungující a dostupnou veřejnou infrastrukturu na místo budování infrastruktury nové.

Ze všech třech hlavních obytných sídel na území města Zdice disponuje nejrozvinutější veřejnou infrastrukturou, tedy širokým spektrem zařízení občanského vybavení celoměstského i lokálního významu, rozvinutým systémem veřejných prostranství a rozvinutým systémem komunikací i dalších dopravních zařízení (parkoviště, autobusový terminál, síť autobusových zastávek) a zejména je obslouženo všemi disponibilními systémy technické infrastruktury včetně odkanalizování území do ČOV, jádrové území měst Zdice, sídlo Zdice. Intenzivní rozvoj území města je tedy navrhován přednostně v bezprostřední návaznosti na sídlo Zdice, v návaznosti na optimálně vybavenou část území města tak, aby mohly být všechny nově navrhované rozvojové plochy optimálně napojeny na komunikační systém města a na systémy technické infrastruktury a aby disponovaly optimální pěší dostupností veřejných prostranství a zařízení občanského vybavení. Navrhovaný rozvoj sídel Černín a Knížkovice je přitom ve srovnání s rozvojem sídla Zdice výrazně extenzivnější. Důvodem je důsledná ochrana veřejných zájmů vyplývajících zejména z polohy částí sídel v rámci CHKO a biosférické rezervace Křivoklátsko a s ní souvisejících nárocích na ochranu krajinného rázu volné krajiny v okolí sídel a dále absence kanalizace a plynofikace v obou sídlech.

Územní plán vytváří vymezením rozvojových ploch smíšených obytných venkovských Z2a, Z2b, Z3a, Z3b, Z5, Z55 a Z56 (plocha Z56 - viz návrh na rozhodnutí o námitce č. 50/1) dostatečnou nabídku ploch pro rozvoj bydlení, která zajistí dlouhodobou stabilizaci počtu obyvatel obou sídel a vytvoří podmínky pro předcházení postupného úbytku obyvatel sídel a jejich vylidňování s důsledky v rozpadu či úplném zániku komunity místních obyvatel. Územní plán vytváří vymezením rozvojových ploch smíšených obytných venkovských podmínky pro možnou obnovu bytového fondu sídel a pro postupné zvyšování kvality bydlení v sídlech a umožní uspokojení poptávky po nové výstavbě členy komunity místních obyvatel i novými zájemci o bydlení v těchto sídlech.

V současné době je v rámci sídla Černín evidováno přibližně 98 obydlených bytů v rodinných domech. Územní plán vytváří vymezením rozvojových ploch smíšených obytných venkovských Z2a, Z2b, Z3a, Z3b, Z5, Z55 a Z56 (plocha Z56 - viz návrh na rozhodnutí o námitce č. 50/1) podmínky pro možnou realizaci až 27 nových bytových jednotek v rodinných domech. Územní plán tak navrhuje v sídle Černín podmínky pro možný nárůst počtu bytových jednotek v sídle o 21,6 % oproti současnému stavu. Stabilizované plochy smíšené obytné venkovské v Černíně mají celkovou výměru 10,501 ha, plošná rozloha územním plánem nově navrhovaných ploch pro rozvoj bydlení v Černíně je 3,895 ha. Územní plán tak v sídle Černín navrhuje plošný rozvoj území smíšeného obytného o 27,1 % oproti současnému stavu. Navrhovanou míru rozvoje bydlení v sídle Černín tak lze hodnotit jako dostatečnou vzhledem k prostorové izolovanosti sídla Černín, jeho charakteru drobného venkovského sídla umístěného ve volné krajině na okraji CHKO Křivoklátsko a s ohledem na omezené vybavení sídla technickou infrastrukturou a občanským vybavením každodenní potřeby. Na území sídla Černín nevznikají nároky na další plošný rozvoj bydlení oproti stávající navrhované míře rozvoje bydlení v sídle.

Rozvoj zástavby v sídle Černín na pozemku č. parc. 306/1 a část pozemku parc.č. 299/38 v k.ú. Černín dále na východ je nežádoucí z důvodu nevhodného rozvolňování v současné době optimálně kompaktní urbanistické struktury zástavby sídla dále do volné krajiny.

51. Námitku uplatnil: Josef Vrba, K Samohelce 846, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: pozemek parc.č. 318/1, 306/1 k.ú. Knížkovice,
podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: -rozšíření zast. plochy bydlení - pozemek parc.č. 318/1 k.ú.Knížkovice

Text námítky:

Námitka proti návrhu územního plánu (případně proti změně územního plánu) města Zdice
Tímto žádáme o zařazení části pozemku (č.318/1) do ploch pro bydlení za účelem stavby rodinného domu, které je nezbytné z hlediska funkce vztažené k údržbě území (bio farma s chovem koz a ovcí). Dle předběžného řízení byla schválena jako stavební pozemek pouze část parcely (č.2155 - KV Zdice), která se pro výše zmiňované důvody jeví jako nedostatečná.

Poznámka: Změnou územního plánu chci poskytnout stejnou možnost kvality bydlení a realizace svému druhému synovi, jelikož parcela č. 2155 bude sloužit pro výstavbu RD mého prvního syna.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek parc.č. 318/1 v k.ú. Knížkovice se nachází ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko. Netvoří proluku v rámci zastavěného území a nevyplňuje ani proluku na hranici zastavěného území. Pozemek se nenachází ani ve vazbě na jiné zastavitelné plochy. Se zastavěným územím sousedí předmětný pozemek pouze po jedné (jižní) straně, jinak vystupuje do volné krajiny severním směrem. Pozemek nemá přímou vazbu na stabilizovanou uliční síť města a nedisponuje tak možností přímé dopravní obsluhy ze stávajících, kapacitně a technickými parametry odpovídajících, pozemní komunikace a nedisponuje ani možností přímého napojení na stávající síť technické infrastruktury.

Koncepce rozvoje území města Zdice stanovená v Územním plánu Zdice plně respektuje veřejný zájem na ochranu přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a na základě dohody s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR, oddělením CHKO Křivoklátsko, navrhuje Územní plán Zdice plošný rozvoj zástavby v rámci území CHKO Křivoklátsko výhradně v bezprostřední vazbě na zastavěná území oddělených sídel Knížkovice a Černín a s cílem scelení rozdrobené sídelní struktury podél silnice III/00524 Zdice –Knížkovice a s cílem oboustranného obestavění silnice III/00524 (ulice Vorlova) při příjezdu do Knížkovic, pak podél ulice Vorlova ve vazbě na zemědělský areál u Knížkovic. Plošný rozvoj ostatních sídel v rámci CHKO Křivoklátsko na území města Zdice je s ohledem na ochranu krajinného rázu CHKO Křivoklátsko nežádoucí a v ÚP Zdice je tak zcela vyloučen.

Důvodem pro upřednostnění rozvoje obytné zástavby ve třech hlavních obytných sídlech Zdice, Černín a Knížkovice je zachování historické kontinuity vývoje těchto třech tradičně obytných historických sídel na území města Zdice a důsledná ochrana a rozvoj historické sídelní struktury celého města jako dokladu historického vývoje města. Cílem je koncentrovat další rozvoj obytné funkce do území disponující odpovídající veřejnou infrastrukturou, zejména pak dobrým dopravním napojením a dostupností zařízení občanského vybavení každodenní potřeby a ploch každodenní rekreace, s cílem minimalizovat nároky na veřejné rozpočty, tedy s cílem využít přednostně stávající, fungující a dostupnou veřejnou infrastrukturu na místo budování infrastruktury nové. Sídlo Zdice disponuje ze všech sídel na území města nejrozvinutější veřejnou infrastrukturou, tedy širokým spektrem zařízení občanského vybavení celoměstského i lokálního významu, rozvinutým systémem veřejných prostranství a rozvinutým systémem komunikací i dalších dopravních zařízení (parkoviště, autobusový terminál, síť autobusových zastávek) a zejména je obslouženo všemi disponibilními systémy technické infrastruktury včetně odkanalizování území do ČOV. Intenzivní rozvoj území města je tedy navrhován přednostně v bezprostřední návaznosti na optimálně vybavenou část území města tak, aby mohly být všechny nově navrhované rozvojové plochy optimálně napojeny na komunikační systém města a na systémy technické infrastruktury a aby disponovaly optimální pěší dostupností veřejných prostranství a zařízení občanského vybavení. Navrhovaný rozvoj sídel Černín a Knížkovice je ve srovnání s rozvojem sídla Zdice sice výrazně extenzivnější, zejména s ohledem na značně omezené rozvojové možnosti vyplývající z polohy sídel v rámci CHKO a biosférické rezervace Křivoklátsko, nicméně i přesto územní plán obě sídla Černín a Knížkovice stabilizuje jako další hlavní obytná území města.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, oddělení CHKO Křivoklátsko vyjádřila ve svých požadavcích k Návrhu Zadání ÚP Zdice (§ 47 stavebního zákona) a ve stanoviskuk Návrhu ÚP Zdice (§ 50 stavebního zákona) akceptaci ploch v rámci území CHKO Křivoklátsko vymezených ve stávajícím platném územním plánu města Zdice s tím, že na rámec těchto ploch je rozšiřování urbanizovaného prostoru směrem do volné krajiny velkoplošného chráněného území nežádoucí a v rozporu s požadavkem ochrany krajinného rázu i s

úkoly obsaženými v Plánu péče o CHKO Křivoklátsko. Pozemek parc.č. 318/1 v k.ú. Zdice přitom ve stávajícím platném územním plánu města Zdice k zastavění vymezen není.

K vymezení části pozemku parc.č. 318/1 v k.ú. Zdice pro bydlení není důvod ani s ohledem na zajištění dostatečné kapacity rozvojových ploch pro bydlení na území města. Odhadovaná kapacita ploch bydlení ploch smíšených obytných, vymezených v ÚP Zdice mimo území CHKO Křivoklátsko a v CHKO Křivoklátsko ve vazbě na zastavěná území oddělných sídel Knížkovice a Černín, pokrývá dostatečně potřebu výstavby nových bytů na území města Zdice predikovanou pro návrhové období územního plánu (do roku 2035) na základě demografické prognózy vývoje obyvatelstva města, odhadu trendů migrace, odhadu odpadu bytů a trendů zvyšování kvality bydlení na území města, při zohlednění dostatečných rezerv např. s ohledem na nedostupnost některých pozemků v rámci rozvojových ploch pro bydlení vymezených v ÚP Zdice.

K vymezení části pozemku parc.č. 318/1 v k.ú. Knížkovic zastavění nebyl s ohledem na ochranu veřejných zájmů shledán žádný závažný důvod.

52. Námitku uplatnil: ing. Jiří Šiška, Poncarova 992 267 51 Zdice

**vlastník nemovitosti: spoluvlastník č.p. 992, pozemek parc.č. 1719/56, 1719/194 k.ú. Zdice,
podaná: 13.5.2015**

Území dotčené námitkou: - územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námítky:

Jako spoluvlastník parcely č. 1719/56 k.ú. Zdice a dále spoluvlastník rodinného domu, který se nachází na parcele č. 1719/194 k.ú. Zdice podávám proti návrhu změn územního plánu města Zdice na základě ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námitku:

Nesouhlasím s umístěním koridoru RK1 pro případné budoucí umístění dopravní infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice II/605, a požaduji jeho odstranění ze změny ÚP města Zdice, a to v celém rozsahu.

Odůvodnění:

Námitku podkládám následujícími argumenty:

1. Případnou realizaci záměru by došlo k významnému zhoršení charakteristik životního prostředí v části obce, kde je toto dosud relativně zachovalé. Důsledkem realizace by bylo mj. (řazeno dle předpokládaného významu):

- Vytvoření výrazné liniové bariéry oddělující celou obec od venkovské mozaiky vité krajiny (a dále pak lesního komplexu CHKO Křivoklátsko), která je přirozeným rekreačním zázemím obce. Tuto funkci plní v současnosti pro celou obec, z jihu je v současnosti přístup do krajiny omezen výraznými liniovými bariérami (dálnice, železnice, Litavka). Bariérový efekt obchvatu pak není možné výraznější měrou technickými prostředky oslabit.

- Vytvoření nového liniového zdroje hlukové zátěže pro obyvatele v relativně širokém pásu lemujícím severní okraj obce.

- Vytvoření nového liniového zdroje emisí

2. V důsledku zhoršení charakteristik životního prostředí (viz předchozí bod) dojde ke snížení ceny nemovitostí v poměrně rozlehlé dotčené oblasti.

3. Přínos případné realizace nemusí být významný. V okolí stávající trasy hlavní silnice č. 605 probíhající údolím Litavky souběžně s dálnicí a železnicí je imisní i hlukové klima do značné míry formováno těmito dvěma významnými zdroji. Navíc určitá nezanedbatelná část řidičů směřuje k cílům uvnitř města a případný obchvat pro ně nebude alternativou.

4. Funkci obchvatu může do značné míry převzít úsek dálnice Zdice (exit 28). Výchozí bod je identický s plánovaným obchvatem, cílový (exit 22) pak leží o cca 2,8 km východněji. Navíc lze očekávat, že využití vybraných úseků dálnic ve funkci obchvatu sídel bude v budoucnu umožněno i bez dálniční známky. Zlepšení lze dále podpořit organizačními opatřeními v oblasti regulace vjezdu a provozu v zastavěném území obce.

5. S přihlédnutím k problematickému či přinejmenším nejistému efektu případné realizace záměru by se v každém případě jednalo o plýtvání veřejnými prostředky potřebnými pro realizaci záměrů s naprosto jasným a jednoznačným efektem a v neposlední řadě neodůvodněné plýtvání zemědělských půdním fondem.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605**
bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

53. Námítku uplatnil: Ladislav Sklenář, Vorlova 914, 267 51 Zdice
vlastník nemovitosti: č.p. 914, pozemek parc.č. 2147/2, 2147/6 k.ú.Zdice,
podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námítky:

Věc: Námítka podle § 22 odst. (3) a §52 odst. (2) na „Územní plán Zdice“ - podle §6 odst.5 písm. c) Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) v platném znění, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona

Ladislav Sklenář podává námitku k „Územnímu plánu města Zdice“ k části

- **Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.**

- **2 Plošné uspořádání území**

C.2.1. (C06) bod b.4, c)

C.2.2. Vymezení ploch

C.2.2.6. Plochy pro dopravní infrastrukturu

1.) 2.3. Vymezení koridorů pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury

(C23) Územní plán vymezuje tyto koridory pro umístění vedení dopravní a technické

Infrastruktury

(C24) Hlavní výkres 1- výkres základního členění a 2a- Hlavní výkres

- **Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

D.1. Dopravní infrastruktura

D.1.1 (D02) bod b) silnice II. A III. Třídy

D. 1.1.1. Nadřazený komunikační systém města

(D05) Vymezení rezervy RK 1- umístění severozápadního obchvatu města Zdice

-přeložka silniceII/605

(D07)

(D08) Tato vypracovaná část koncepce „Územního plánu města Zdice“ narušuje nejkřivější část okolí a přerušuje přímý přístup k zeleni CHKO Křivoklátsko pro využití každodenní rekreace - trávení volného času zpravidla v bezprostředním okolí místa bydliště.

Dále územní rezerva RK 1 pro přemístění (přeložka) silnice II/605, se dotýká mého pozemku a RD, kde následným vlivem dojde na snížení ceny dotčených nemovitostí. Dojde ke zvýšení zátěže hlukem, vibracemi, exhalacemi a tím budou dotčena práva vlastníka nemovitostí.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605**
bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

54. Námítku uplatnili: ing. Jan Dudáček, Soňa Dudáčková, Vorlova 913, 267 51 Zdice
vlastníci nemovitosti: č.p. 913, pozemek parc.č. 2147/3; 2147/7; 2325/66k.ú.Zdice,
podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: -územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námítky:

Věc: Námítka podle § 22 odst. (3) a §52 odst. (2) na „Územní plán Zdice“ - podle §6 odst.5 písm. c) Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) v platném znění, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona

Ladislav Sklenář podává námitku k „Územnímu plánu města Zdice“ k části

- **Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.**

- **2 Plošné uspořádání území**

C.2.1. (C06) bod b.4, c)

C.2.2. Vymezení ploch

C.2.2.6. Plochy pro dopravní infrastrukturu

1.) 2.3. Vymezení koridorů pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury (C23) Územní plán vymezuje tyto koridory pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury

(C24) Hlavní výkres 1- výkres základního členění a 2a- Hlavní výkres

- **Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

D.1. Dopravní infrastruktura

D.1.1 (D02) bodb) silnice II. A III. Třídy

D. 1.1.1. Nadřazený komunikační systém města

(D05) Vymezení rezervy RK 1- umístění severozápadního obchvatu města Zdice

-přeložka silnice II/605

(D07)

(D08) Tato vypracovaná část koncepce „Územního plánu města Zdice“ narušuje nejkřivější část okolí a přerušuje přímý přístup k zeleni CHKO Křivoklátsko pro využití každodenní rekreace - trávení volného času zpravidla v bezprostředním okolí místa bydliště.

Dále územní rezerva RK 1 pro přemístění (přeložka) silnice II/605, se dotýká mého pozemku a RD, kde následným vlivem dojde na snížení ceny dotčených nemovitostí. Dojde ke zvýšení zátěže hlukem, vibracemi, exhalacemi a tím budou dotčena práva vlastníka nemovitostí.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna

55. Námitku uplatnila: Erika Rus Malinská, Tihava 52, 268 01 Kotopeky

vlastník nemovitosti: pozemek parc.č. 2178/4, k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - nesouhlas se zařazením pozemku parc.č. 2178/4 do plochy NZ – plocha zemědělská

- rozšíření zast. plochy bydlení - pozemek parc.č. 2178/4 k.ú. Knížkovice

Text námítky:

Podatelka je vlastníkem pozemku par. č. 2178/4 v k.ú. Zdice, obec Zdice.

Na základě vlastnických práv k výše uvedené nemovitosti podatelka tímto podává proti předmětnému návrhu územního plánu Zdice v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující námitku:

Nesouhlasím se zařazením mého pozemku do kategorie NZ - plocha zemědělská, viz Návrh územního plánu města Zdice z března 2015 projednávaného na veřejném projednání 6. května 2015. Ale žádám o zahrnutí do kategorie SV - plocha smíšená obytná - venkovská.

Odůvodnění:

Pozemek splňuje stanovy územního plánu. Pozemek je v bezprostřední vazbě na stabilizované plochy bydlení kategorie SV, nejedná se o izolované území.

Tento pozemek hodlám využít na stavbu svého rodinného domu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek parc.č. 2178/4 v k.ú. Zdice se nachází ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko. Netvoří proluku v rámci zastavěného území a nevyplňuje ani proluku na hranici zastavěného území. Pozemek se nenachází ani ve vazbě na jiné zastavitelné plochy. Se zastavěným územím sousedí předmětný pozemek pouze po jedné (východní) straně, jinak vystupuje do volné krajiny západním směrem a přibližuje se tak k lokálnímu biokoridoru K35. Pozemek nemá přímou vazbu na stabilizovanou uliční síť města a nedisponuje tak možností přímé dopravní obsluhy ze stávající, kapacitně a technickými parametry odpovídající, pozemní komunikace a nedisponuje ani možností přímého napojení na stávající síť technické infrastruktury.

Koncepce rozvoje území města Zdice stanovená v Územním plánu Zdice plně respektuje veřejný zájem na ochranu přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a na

základě dohody s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR, oddělením CHKO Křivoklátsko, navrhuje Územní plán Zdice plošný rozvoj zástavby v rámci území CHKO Křivoklátsko výhradně v bezprostřední vazbě na zastavěná území oddělených sídel Knížkovice a Černín a s cílem scelení rozdrobené sídelní struktury podél silnice III/00524 Zdice –Knížkovice a s cílem oboustranného obestavění silnice III/00524 (ulice Vorlova) při příjezdu do Knížkovic, pak podél ulice Vorlova ve vazbě na zemědělský areál u Knížkovic. Plošný rozvoj ostatních sídel v rámci CHKO Křivoklátsko na území města Zdice je s ohledem na ochranu krajinného rázu CHKO Křivoklátsko nežádoucí a v ÚP Zdice je tak zcela vyloučen.

Důvodem pro upřednostnění rozvoje obytné zástavby ve třech hlavních obytných sídlech Zdice, Černín a Knížkovice je zachování historické kontinuity vývoje těchto třech tradičně obytných historických sídel na území města Zdice a důsledná ochrana a rozvoj historické sídelní struktury celého města jako dokladu historického vývoje města. Cílem je koncentrovat další rozvoj obytné funkce do území disponující odpovídající veřejnou infrastrukturou, zejména pak dobrým dopravním napojením a dostupností zařízení občanského vybavení každodenní potřeby a ploch každodenní rekreace, s cílem minimalizovat nároky na veřejné rozpočty, tedy s cílem využít přednostně stávající, fungující a dostupnou veřejnou infrastrukturu na místo budování infrastruktury nové. Sídlu Zdice disponuje ze všech sídel na území města nejrozvinutější veřejnou infrastrukturou, tedy širokým spektrem zařízení občanského vybavení celoměstského i lokálního významu, rozvinutým systémem veřejných prostranství a rozvinutým systémem komunikací i dalších dopravních zařízení (parkoviště, autobusový terminál, síť autobusových zastávek) a zejména je obslouženo všemi disponibilními systémy technické infrastruktury včetně odkanalizování území do ČOV. Intenzivní rozvoj území města je tedy navrhován přednostně v bezprostřední návaznosti na optimálně vybavenou část území města tak, aby mohly být všechny nově navrhované rozvojové plochy optimálně napojeny na komunikační systém města a na systémy technické infrastruktury a aby disponovaly optimální pěší dostupností veřejných prostranství a zařízení občanského vybavení. Navrhovaný rozvoj sídel Černín a Knížkovice je ve srovnání s rozvojem sídla Zdice sice výrazně extenzivnější, zejména s ohledem na značně omezené rozvojové možnosti vyplývající z polohy sídel v rámci CHKO a biosférické rezervace Křivoklátsko, nicméně i přesto územní plán obě sídla Černín a Knížkovice stabilizuje jako další hlavní obytná území města.

Z důvodu stabilizace struktury osídlení města Zdice je tedy nezbytné vytvořit územním plánem podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení jak v jádrovém území města Zdice, tak právě také v oddělených sídlech Knížkovice a Černín. Jedině tak je možné vytvořit podmínky sociální soudržnosti společenství místních obyvatel a předejít degradaci a postupnému rozpadu či dokonce zániku místní komunity obyvatel Knížkovic a Černína.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, oddělení CHKO Křivoklátsko vyjádřila ve svých požadavcích k Návrhu Zadání ÚP Zdice (§ 47 stavebního zákona) a ve stanovisku Návrhu ÚP Zdice (§ 50 stavebního zákona) akceptaci ploch v rámci území CHKO Křivoklátsko vymezených ve stávajícím platném územním plánu města Zdice s tím, že na rámec těchto ploch je rozšiřování urbanizovaného prostoru směrem do volné krajiny velkoplošného chráněného území nežádoucí a v rozporu s požadavkem ochrany krajinného rázu i s úkoly obsaženými v Plánu péče o CHKO Křivoklátsko. Pozemek parc.č. 2178/4 v k.ú. Zdice přitom ve stávajícím platném územním plánu města Zdice k zastavění vymezen není.

K vymezení pozemku parc.č. 2178/4 v k.ú. Zdice pro bydlení není důvod ani s ohledem na zajištění dostatečné kapacity rozvojových ploch pro bydlení na území města. Odhadovaná kapacita ploch bydlení a ploch smíšených obytných, vymezených v ÚP Zdice mimo území CHKO Křivoklátsko a v CHKO Křivoklátsko ve vazbě na zastavěná území oddělných sídel Knížkovice a Černín, pokrývá dostatečně potřebu výstavby nových bytů na území města Zdice predikovanou pro návrhové období územního plánu (do roku 2035) na základě demografické prognózy vývoje obyvatelstva města, odhadu trendů migrace, odhadu odpadu bytů a trendů zvyšování kvality bydlení na území města, při zohlednění dostatečných rezerv např. s ohledem na nedostupnost některých pozemků v rámci rozvojových ploch pro bydlení vymezených v ÚP Zdice.

K vymezení pozemku parc.č. 2178/4 v k.ú. Zdice k zastavění nebyl s ohledem na ochranu veřejných zájmů shledán žádný závažný důvod.

56. Námitku uplatnila: Simona Svobodová, Poncarova 981, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: spolumajitel č.p. 981, pozemek parc.č. 1719/46, 1719/177 k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: -územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

- zástavba na kopci Písmena

- rozvoj průmyslových zón U Kostalu a Zdice-západ

Text námitky:

Územní rezerva koridor RK1 pro případné budoucí umístění dopravní

infrastruktury - severozápadního obchvatu města - přeložky silnice H/605 z Územního plánu. Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko dle čl.D.1.1.1, odst. (D05) Územního plánu, a to v celém rozsahu.

- Nesouhlasím s vytvořením územní rezervy koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605 a požaduji úplné a trvalé zrušení chystané územní rezervy určené pro budoucí výstavbu severozápadního okruhu Zdic a požaduji vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu města Zdice.

- Nesouhlasím se zástavbou na kopci Písmena a požaduji zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu a jeho vyjmutí z návrhu územního plánu města Zdice.

- Nesouhlasím s rozšiřováním stávající průmyslové zóny (Kostal) i s výstavbou nových průmyslových zón Zdice Západ.

Zdůvodnění:

- Naprosté obklíčení města Zdice těžkou dopravou (jihozápadně dálnicí D5 a severozápadně obchvatem).

- Výrazný pokles obytné hodnoty a kvality bydlení v celé dotčené oblasti severozápadního území Zdic.

- Hluk a prach z těžké dopravy na zamýšlené komunikaci.

- Hrubé narušení krajinného rázu severozápadní části města a navazující přírody.

- Silné omezení přístupu obyvatelstva dotčených i ostatních částí města k přírodě a Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko.

- Výrazná finanční ztráta hodnoty pozemků a domů v dotčené severozápadní oblasti Zdic.

- Celkový negativní dopad na přírodní prostředí v oblasti.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605** bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna
- **zastavitelné plochy Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena**



Plocha Z26a je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1) a Změny č. 3 ÚP města Zdice (plocha Z3-11).

Plocha Z26b je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1).

Plocha Z28 je vymezena v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití, jako byla vymezena v rámci schválené Změny č. 1 ÚP města Zdice (plocha Z1-1). Oproti schválené Změně č. 1 ÚP města Zdice je plocha Z28 zvětšena o severozápadní roh plochy tak, aby navrhovaná zástavba lokality Písmena byla vhodně urbanisticky dokončená, bez nežádoucích proluk.

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení ploch Z26a, Z26b a Z28 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci Urbanistické studie Zdice – Sever.

Zpracovaná Urbanistická studie Zdice – Sever indikuje zájem města Zdice i vlastníků pozemků o výstavbu v této lokalitě.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je vymezena s cílem stabilizace počtu a zlepšení věkové struktury obyvatelstva města Zdice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení různých typů a charakterů zástavby. Specifickým cílem vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 je vytvořit podmínky pro možnou realizaci bytových domů a zvýšení podílu bytových jednotek v bytových domech, kterých je na území města Zdice dlouhodobý nedostatek.

Na území města Zdice jednoznačně dominuje zástavba rodinnými domy. K roku 2013 bylo dle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) evidováno na území města Zdice 1 091 obydlených bytových jednotek v rodinných domech a jen 395 bytových jednotek v bytových domech. V obcích se statutem města v ČR bývá však poměr zpravidla spíše opačný, i v jiných městech charakteru a velikosti Zdic je poměr mezi počtem bytových jednotek v rodinných domech a v bytových domech vyrovnanější.

Na území města Zdice je přitom jen velmi málo vhodných lokalit pro rozvoj bytových domů. Rozvoj bytových domů je urbanisticky obvykle vhodný buď v jádru města, kde je přirozeně prostorově kompaktnější a vyšší struktura zástavby, vhodná pro doplnění novými bytovými domy s větším stavebním objemem a větší výškou, nebo v návaznosti na stávající obytné soubory bytových domů jinde na území města, tedy jako rozvoj stávajících obytných souborů bytových domů tak, aby rozvoj nových bytových domů nebyl příčinou narušení navazující stabilizované struktury a charakteru zástavby. Na celém území města Zdice se nachází pouze jedenobytný soubor bytových domů, a sice bytové domy v ulici Velízká a Havlíčkova. Lokalita Písmena, navržená pro rozvoj bytových domů již v platném ÚP města Zdice a vymezená pro stejný účel také v novém územním plánu, plynule navazuje na stávající obytný soubor bytových domů kolem ulice Velízká a Havlíčkova a navazuje tak plynule a zcela přirozeně na strukturu a charakter stabilizované zástavby v předmětném území.

S cílem zajištění logického postupu výstavby v rozvojovém obytném území Zdice – Sever je pro celé rozvojové území stanoveno pořadí změn v území. Plochy Z28 a Z26a jsou s ohledem na jejich bezprostřední návaznost na stabilizované plochy pro bydlení v bytových domech v severní části Zdic zařazeny do 1. etapy rozvoje celé lokality Písmena, plocha Z26b je zařazena do 2. etapy a výstavba v ploše Z26b je tak podmíněna využitím alespoň 70 % ploch Z28 a Z26a.

Celá rozvojová lokalita Zdice – Sever je výhodně dopravně napojitelná na silnici II/236 a na systém stávajících místních komunikací obytného území na severu Zdic. Celá lokalita je dále výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení bez nároků na jakékoli zásadní vyvolané veřejné investice.

Územní plán stabilizuje plochu stávajícího lesoparku Farčina jako jednu z přírodních hodnot území města Zdice a vymezuje ji jako stabilizovanou plochu lesní se specifickým využitím (NLx) tak, aby mohl být lesopark i nadále využíván obyvateli okolních bytových souborů pro každodenní rekreaci, zejména pro hru dětí, pohybové aktivity a pořádání nejrůznějších společenských akcí místních obyvatel. S ohledem na návrh rozvoje obytného souboru bytových domů v lokalitě Písmena a tedy s ohledem na předpokládané zvýšení počtu obyvatel této části města, vymezuje územní plán plochu K38 pro rozšíření lesoparku Farčina o dalších 1,294 ha rekreačního lesa.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení zastavitelných ploch Z26a, Z26b a Z28 – lokalita Písmena v ÚP Zdice měněna.

- Rozvoj průmyslových zón Zdice-východ (u Kostalu) a Zdice-západ

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- a) Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- b) **Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovicí vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**
- c) **Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.**

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým

dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydlým územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o. rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba, mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území. Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněné postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

57. Námitku uplatnila: Stanislava Vokáčová, Polní 1053, 267 51 Zdice

vlastník nemovitosti: pozemek parc.č. 2129/9, 2129/12, 2129/13 k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ

Text námitky: Nesouhlasím s navrženým územním plánem pro vznik průmyslové zóny - Západ vymezené plochou s označením Z15 a Z18

Odůvodnění uplatněné námitky:

Dle ÚP bude urbanistická koncepce obce Zdice, pod označením písm. C-C04, odst. a), konstatuje, že bude pro obec Knížkovice stabilizovat a dále rozvíjet stávající venkovský charakter sídla s převahou venkovského bydlení a individuální rekreace. To je v rozporu s navrhovanou průmyslovou zónou západ, neboť se pozemky pro navrženou průmyslovou zónu západ dotýkají pozemků a staveb jižní části obce Knížkovice. Tudíž je narušená tato správně navržená koncepce písmena C04 odst.a.

Na základě usnesení vlády z roku 2015 nesmí docházet k vyjímání půdy sloužící k zemědělským účelům, k jinému způsobu využití.

Vznikem průmyslové zóny - Západ dojde k výraznému urbanistickému narušení charakteru přírody a obytné části obce Knížkovice. Na tuto skutečnost upozorňuje i dokument „*Návrh ÚP*

Zdice vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území SEA "cituji:

Kap. 5 Charakteristiky životního prostředí, které by mohly být uplatněním ÚP významně ovlivněny odst. 5.1 Nízká ekologická stabilita území

Problematické je z hlediska vlivů na stabilitu krajiny a její biologickou diverzitu vymezení ploch výroby Zdice - Západ. Tyto plochy jsou mimo zastavěné území a jsou dosud využívány jako zemědělské pozemky.

Kap. 7 ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍCH A PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚP

odst. 7.1 Hodnocení vlivů koncepčního pojetí ÚP na životní prostředí

Rozvoj velkých ploch výroby na západě může mít mírně negativní vliv na životní prostředí.

Kumulativní nebo synergické negativní vlivy na ZP by se mohly projevit v souvislostech s výstavbou nových ploch výroby v oblasti Západ. Negativně může být narušen vodní režim, především zrychlený a kumulovaný přirozený odtok srážkových vod, zábor ZPF, také zvýšené zatížení okolí hlukem a zatížení ovzduší.

Vznikem průmyslové zóny - Západ, dojde k výraznému finančnímu znehodnocení vymezených zastavitelných ploch s označením Z10a, Z10b, Z12a, Z12b, Z13 a stávajících staveb v obci Knížkovice.

Dojde k zhoršení a narušení čistého ovzduší tohoto kraje vlivem automobilů, výrobních zařízení a výrobního procesu.

Bude zvýšený provoz těžké automobilové dopravy.

Nastane výrazný hluk a ekologická zátěž navrženého území.

V současné době průmyslová zóna Východ, Jih a u obce Bavoryně je nevyužitá kapacita pozemků pro stejný účel, kterým by měla být zóna Z15 a Z18. Proto je nadbytečné vytvářet další zóny.

Plánované plochy určené pro výrobu a skladování konkrétně plochy Z15 a Z18 mají dle nového návrhu územního plánu Zdice celkovou výměru 15,2 ha, což je rozšíření na dvojnásobnou výměru oproti platnému územnímu plánu, který ve výhledu stanovil celkovou rozlohu této plochy na 7,61 ha s omezením platnosti výhradně pro umístění fotovoltaické elektrárny, jiný charakter zástavby tohoto území je neakceptovatelný.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

- **Průmyslová zóna Zdice-západ**

Město Zdice je zahrnuto do Rozvojové osy republikového významu: Rozvojová osa OS1 Praha – Beroun-Plzeň, která je vymezena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“). Tyto ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a

rozhodování o změnách v území v rámci rozvojové osy OS1 vztahující se k městu Zdice:

- Rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst – Zdice, Hořovice, Žebrák
- Ekonomické aktivity dále rozvíjet zejména mj. v prostoru Zdicea Cerhovic vazbou na MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) na dálnici D5**

c) Logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel.

Na základě těchto ZÚR bylo přistoupeno k zásadní změně koncepce ve vymezení ploch pro výrobu a skladování na území města Zdice v ÚP Zdice. Těžiště rozvoje průmyslu na území města Zdice bylo přesunuto z území Průmyslové zóny Zdice – Východ (u Kostalu), které je velmi špatně dopravně napojené na dálnici D5 (nutný průjezd obydlenými územími města Zdice nebo města Králův Dvůr), do území nově navrhované průmyslové zóny Zdice-západ s výborným přímým dopravním napojením na MÚK na D5 bez nutnosti průjezdu nákladní dopravy obydleným územím. Tím dojde k eliminaci negativních důsledků těžké nákladní dopravy na centrální a obytná území města Zdice.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice – východ (u Kostalu) je v novém ÚP Zdice výrazně omezen a jev podstatě zakonzervován.

Územním plánem jsou vymezeny pouze 2 rozvojové plochy:

- plocha Z7, která tvoří proluku mezi již zastavěným územím o velikosti 0,58 ha
- plocha Z8, které navazuje na severní hranici již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o., o velikosti 1,27 ha
- o případném zahrnutí části již dříve vymezené plochy VP – cca 0,5 ha západně od již zastavěného území - VPS Logistics, s.r.o rozhodne zastupitelstvo města při rozhodování o námitkách podaných k návrhu ÚP

Plochy jsou vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěná území s cílem urbanistického dokončení a prostorového scelení struktury zástavby v současné době nevhodně fragmentované rozestavěné průmyslové zóny Zdice-východ. Cílem je rozvoj průmyslové zóny Zdice-východ směřovat výhradně do proluk na okraji zastavěného území stabilizovaných částí průmyslové zóny a neumožnit další expanzi výrobních ploch do volné krajiny.

Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci města Zdice byla vypuštěna lokalita VN – podnikatelské služby jižně od komunikace II/605, vymezená změnou č. 1, pod označením Z1-14 o velikosti **6,74 ha**.

Dále byla vypuštěna lokalita plochy VP – výroba, mechanizace, sklady západně od zastavěného území VPS Logistics, s.r.o., o velikosti cca **8,1 ha** (vymezeno ÚPD – 12,93 ha, zastavěno VPS – 3,57 ha, ponecháno v ÚP plocha Z8 – 1,27 ha).

Celkový úbytek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-východ je **14,84 ha**.

Důvodem omezení rozvoje v průmyslové zóně-východ je špatná dopravní dostupnost uvedeného území. Dopravní napojení je pouze přes zastavěná území města Zdice popř. města Králův Dvůr.

Rozvoj průmyslové zóny Zdice-západ byl vymezen rozvojovými plochami Z15 (12,12 ha), Z18(3,33 ha) a Z19(3,6 ha).

Plochy Z18, Z19 a jižní část plochy Z15 byly převzaty ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití z dosud platného územního plánu města Zdice. Celkový přírůstek vymezených ploch výroby v zóně Zdice-západ je **3,5 ha**.

Porovnáním rozvojových ploch vymezených v současně platném územním plánu města Zdice a v návrhu územního plánu Zdice v průmyslových zónách Zdice-východ a Zdice –západ je v návrhu ÚP vymezeno o 11,34 ha méně ploch výroby.

Důvodem pro vymezení ploch výroby Z1, Z18 a Z19 v rámci Průmyslové zóny Zdice - Západ je stabilizace ekonomické základny města Zdice a vytvoření podmínek pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti výroby na území města, a to pro pokrytí poptávky po pracovních příležitostech samotnými obyvateli města Zdice a potenciálně také pro možné vytvoření nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele z okolních obcí.

Na území města Zdice se nenachází žádné jiné rozvojové území pro výrobu a skladování s takto ideálními podmínkami automobilové dopravní obslužnosti, jako je lokalita na západním okraji území města ve vazbě na MÚK Exit 28 Bavoryně na dálnici D5.

S cílem zajištění logického postupu výstavby je pro celé rozvojové území Průmyslové zóny Zdice-západ stanoveno pořadí změn v území. Plocha Z15 je s ohledem na polohu vzdálenější od stávajících ploch výroby u dálnice D5 zařazena až do 2. etapy výstavby podmíněné postupem výstavby směrem od dálnice D5 dále na sever k sídlu Knížkovice.

Dále je v návrhu ÚP pro uvedené plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

Na jižní část plochy Z15, která byla do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování vymezena Změnou č. 3 územního plánu města Zdice (nabytí účinnosti 2.1.2013), by se v případě jejího vypuštění vztahovala ustanovení § 102 stavebního zákona „Náhrady za změnu v území“.

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací příštích. Omezením ploch pro výrobu a skladování v ÚP Zdice by došlo

k disproporcii mezi těmito třemi základními pilíři územního plánování, došlo by k výraznému oslabení ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území města s potenciálními dopady na sociální soudržnost obyvatel města. V rámci Vyhodnocení vlivů ÚP Zdice na životní prostředí (SEA) přitom nebyl identifikován žádný potenciální negativní vliv rozvoje Průmyslové zóny Zdice – Západ na životní prostředí.

Na základě výše popsaného odůvodnění nebude koncepce vymezení průmyslových zón Zdice-východ a Zdice-západ v ÚP Zdice měněna.

58. Námitku uplatnili: Lhoták Lubomír, Komenského 841, 267 51 Zdice

Lhoták Radslav, Wolkerova 599, 267 51 Zdice

vlastnícinemovitosti: pozemekparc.č. 1719/198, k.ú. Zdice,

podaná: 13.5.2015

Území dotčené námitkou: - rozvojová lokalita Z39 – pozemek parc.č. 1719/198

Text námítky:

Lokalita Z39 návrhu územního plánu je navržena tak, že nekopíruje hranici parcely 1719/198. Proto žádáme o:

1. změnu návrhu tak, aby severní hranice lokality Z39 kopírovala severní hranici parcely 1719/198
2. změnu návrhu přístupové komunikace a to tak, aby její jižní kraj kopíroval jižní stranu pozemku 1719/198
3. změnu návrhu tak, aby bylo možné provádět případnou výstavbu nezávisle na sousedních lokalitách.

Odůvodnění uplatnění námítky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Na sousedních pozemcích probíhá vedení vysokého napětí, které brání potenciální výstavbě. Na pozemku 1719/198 toto vedení VN není a tedy lze případný developerský záměr realizovat samostatně. Po změně dle našich návrhů bude možné na případnou výstavbu plynule navázat po realizaci přeložky VN.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

- 1. severovýchodní okraj plochy Z39 bude zvětšen k hranici pozemku parc.č. 1719/198
- 2. vymezení veřejných prostranství (plocha Z6) v ÚP je ve veřejném zájmu, neboť navrhuje racionální uspořádání rozvojové lokality zajišťující optimální využití veřejné infrastruktury, zejména pak oboustranné obestavění nových ulic (včetně ekonomicky optimálního využití veřejných sítí technické infrastruktury v rámci ulic) a členění území dle optimální hloubky parcel rodinných domů ekvivalentní stávajícímu uspořádání celého obytného souboru Zdice - sever (kolem ulic Wolkerova, Havlíčkova, Erbenova, Poncarova).

Pro celou rozvojovou lokalitu pro bydlení Zdice – Sever (plochy změn Z6, Z22a, Z22b, Z26a, Z26b, Z28, Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z39) je zpracována podrobná Urbanistická studie Zdice – Sever. Vymezení plochy Z6 v ÚP vychází z podrobného řešení dané plochy v rámci této studie.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití včetně navrhované sítě veřejných prostranství v lokalitě Zdice - sever zcela totožně s vymezením v současně platné územně plánovací dokumentaci.

Koncepce vymezení plochy veřejného prostranství Z6 nebude měněna.

- 3. Plocha Z39 je s ohledem na její distanci od stabilizovaných ploch pro bydlení v severní části Zdice zařazena až do 2. etapy rozvoje celé lokality.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace) je v rámci ÚP Zdice aplikováno primárně jako nástroj ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s ním - viz stanoviska dotčených orgánů.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace) je dále stanoveno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala vždy důsledně postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny. Cílem je zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala náraz nahodile na velké ploše území, ale aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území. Cílem je rovněž hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury. Postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

Navržené pořadí změn v území má zajistit postup výstavby v lokalitě Zdice – Sever od zastavěného území a tedy stabilizovaných ploch obytných směrem dále na sever, do svahů nad městem. Důvodem stanovení pořadí změn v území je eliminovat zcela riziko vysoké míry rozestavěnosti svahů na severním okraji sídla Zdice a zajistit tak hospodárné využívání nezastavěného území a volné krajiny.

Koncepce stanovení pořadí změn v území (etapizace) nebude měněna.

**59. Námitku uplatnili: Helena Nosková, Sadová 388, 267 27 Liteň
Ladislav Pánek, Nové sídliště 174, 267 21 Tmaň
vlastníci nemovitosti: pozemek parc.č. 2218 k.ú. Zdice,
podaná: 13.5.2015**

Území dotčené námitkou: - územní rezerva – koridor RK 1 – severozápadní obchvat města

Text námítky:

Námitka proti návrhu územního plánu Zdice

Vážení,

podáváme námitku proti projednávanému návrhu územního plánu města Zdice. Konkrétně proti rozsahu koridoru územní rezervy RK1 pro umístění severozápadního obchvatu města – přeložky silnice II/605, který je veden i přes pozemek p. č. 2218 v k. ú. Zdice, jehož jsme majitelé. Umístěním koridoru územní rezervy na tento pozemek dojde ke snížení hodnoty pozemku, s čímž nesouhlasíme. Žádáme proto o vyjmutí pozemku p. č. 2218 z koridoru územní rezervy RK1 i s ohledem na skutečnost, že pozemek je součástí zastavěného území.

Dále nesouhlasíme s návrhem severozápadního obchvatu města – přeložky silnice II/605. Tato připravovaná komunikace zavede tranzitní dopravu na severozápadní okraj města, kde bude v kontaktu se stávající a plánovanou obytnou zástavbou. Vedení komunikace v této lokalitě bude mít negativní dopad na životní prostředí. dojde ke zvýšení prašnosti a zhoršení hlukové situace.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

- ✓ **územní rezerva koridoru RK1 - severozápadního obchvatu města Zdice - přeložka silnice II/605**
bude z návrhu ÚP Zdice vypuštěna