

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek podaných v rámci řízení o návrhu územního plánu Babice

Požadavek připomínky či námitky	Dílčí požadavky či důvody	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námitce)
Připomínka či námitka č.: 1. Územní plán obce Babice jako celek		
<p>1. Požadavek na zpomalení nárůstu výstavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> - velikostí stavebních parcel - etapizací - podmínkou rozvoje občanské vybavenosti 	<p>1. A Požadavek na zpomalení nárůstu výstavby velikostí stavebních parcel</p>	<p>Akceptovat</p> <p>Požadavek je legitimní - stanovení rozmezí výměr pozemků pro bydlení v rodinných domech zásadně ovlivní hustotu zástavby a počet obyvatel. S ohledem na potřebu zachovat charakter původní zástavby obce, která má výraz venkovského sídla, je naprosto žádoucí stanovit minimální výměru tak, aby nedošlo k poškození původního charakteru sídla a zároveň i omezit maximální možnou výměru parcely pro RD, aby se předešlo neefektivním záborům půdního fondu.</p> <p>Minimální velikost parcely samostatně stojícího RD vyplývá z praktické aplikace požadavků na vsakování dešťových vod na vlastním pozemku v souladu §21 vyhlášky 501/2006 Sb. a z něj vyplývajících poměrů výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku o hodnotě 0,4. a z koeficientu zeleně 0,6</p> <p>Orientační kalkulace výměr pro nejmenší možnou parcelu domu s maximální zastavěnou plochou 250 m² hlavní budovou při předpokládané výměře pozemku neschopné vsakování 450 m² (dáno součtem následujících výměr: 250 m² zastavěná plocha hlavní budovou, 50 m² doplňkové budovy, 100 m² – terasy, cesty, bazény a další podobné zpevněné plochy, 50 m² – oplocení, konstrukce a omezení v zahradě) činí potřeba zasakování schopné výměry pozemku 300 m². Po doplnění výměry pro dodržení koeficientu zeleně 0,6 (o 375m2). Z této kalkulace vyplývá potřebná výměra pozemku 1125m2. Minimální velikost pozemku 750m2 za předpokladu menších výměr zasakování neschopných ploch na 300m (150 + 50 + 50 + 50) a Tyto hodnoty byly zaokrouhleny na celé stovky metrů a je navrženo rozmezí výměr pro rodinné domy 800 – 1200m2 (i s ohledem na zachování kontinuity tohoto regulativu dle platné ÚPD).</p> <p>Vzhledem k tomu, že pokyny pro úpravu nepočítají s jiným typem rodinných domů než samostatně stojícími domy a s ohledem na charakter zástavby a sídla není důvod minimální výměru snižovat. (Toto platí pro navrhovanou zástavbu, pro stávající zástavbu</p>

		<p>je rozhodující současný stav, v případě nedostatečného koeficientu zeleně nelze zastavění parcely navyšovat).</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p> <p>upravit stanovení rozmezí výměr pozemků pro bydlení v rodinných domech :</p> <ul style="list-style-type: none"> - stanovit dolní mez výměry na 800 m², doplnit režim výjimek pro připuštění menší výměry v odůvodněných případech (krajní parcely, zbytkové proluky a pod.) – stanovit a odůvodnit horní mez výměry (např. 1200m²) a stanovit režim výjimek pro připuštění větší výměry s ohledem na zabránění spekulativnímu nákupu velkých pozemků s cílem jejich pozdějšího rozdělení na více parcel, - určit režim výjimek z rozmezí výměr (zejména u stávajících ploch a nezastavěných rozparcelovaných ploch).
	<p>1. B Požadavek na zpomalení nárůstu výstavby etapizací</p>	<p>Akceptovat</p> <p>Řešení ÚP již etapizaci obsahuje pro plochy Z20 a Z23, obě tyto plochy jsou ale významně dotčeny výsledkem veřejného projednání a z něj vyplývajících pokynů a proto bude třeba jejich etapizaci upravit v souladu s úpravami vymezení těchto zastavitelných ploch.</p> <p>Zásadním prahem rozvoje je zajištění zásobování vodou s ohledem na plánovaný rozvoj obce a také zajištění požadavků na likvidaci odpadních vod. Proto je třeba do etapizace promítnout i stav obou zmíněných vodohospodářských systémů.</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p> <p>S ohledem na problémy v oblasti veřejné infrastruktury se ukládá:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prověřit a případně upravit etapizaci výstavby v souladu: <ul style="list-style-type: none"> a/ se Studií zlepšení vodohospodářské infrastruktury v obci Babice ze září 2018 a jejím doplněním b/ úpravou vymezení plošně rozsáhlých rozvojových ploch dle výsledku veřejného projednání, resp. dle dalších pokynů k úpravě ze kterých vyplývá zmenšení plochy Z23, úprava vymezení plochy Z20 a Z24 <p>Dále viz vypořádání připomínky či rozhodnutí o námitce č.: 24: c/ prověřit a případně upravit etapizaci výstavby v souladu s účinností a kapacitou ČOV</p>
	<p>1. C Požadavek na zpomalení nárůstu výstavby podmínkou rozvoje občanské vybavenosti</p>	<p>Akceptovat</p> <p>Vypořádání je identické s vypořádáním připomínky či rozhodnutím o námitce č.: 1.G</p>
	<p>1. D odůvodnění špatnou dopravní</p>	<p>Nelze akceptovat</p>

	dostupností Prahy a hustý provoz okolí	<p>Uvedené odůvodnění zpomalení nárůstu obce je sice nezpochybnitelnou skutečností, ale uvedenou širší dopravní situace nelze řešit územním plánem obce Babice, plánování nadmístní dopravní infrastruktury řeší ZÚR Středočeského kraje a Prahy. Dopravní situace je v této oblasti setrvale špatná a bylo a nadále zůstává projevem svobodné vůle každého zájemce o výstavbu tuto situaci akceptovat či neakceptovat při koupi pozemku pro bydlení s rizikem, že nadmístní dopravní infrastruktura nebude včas vybudována. Koncepce rozvoje obce je platná od roku 2003 (schválení ÚPO Babice) resp. od roku 2005 (schválení 1. změny ÚPO Babice). V roce 2005 počet obyvatel činil 303 oproti 1034 obyvatelům v roce 2016. Zájemci o výstavbu na nových pozemcích s ohledem na skutečnost, že k rozvoji a růstu obce došlo po schválení územního plánu obce mohli a měli předvídat, že k naplnění rozvoje dle územního plánu pravděpodobně dojde (se všemi negativními důsledky – tedy i se zhoršujícími se dopravními poměry) a na realizaci svého bydlení v obci rezignovat. V této souvislosti je nutno uvést, že změna č.1 obsahuje 3 zastavitelné plochy, z nichž byla dosud zastavěna pouze plocha navazující na školský areál Open Gate, druhý plocha byla návrhem nového územního plánu zrušena a pouze třetí plocha zůstává v řešení s pokynem k její úpravě.</p> <p>Uvedené odůvodnění zpomalení nárůstu proto nelze akceptovat jako důvod pro úpravu územního plánu.</p>
	1. E odůvodnění pro nedostatek parkovacích míst v okolí zastávek dráhy,	<p>Nelze akceptovat</p> <p>Na území obce Babice se dráha nenachází a tudíž tuto problematiku nelze řešit územním plánem obce Babice. Uvedené odůvodnění zpomalení nárůstu proto nelze akceptovat jako důvod pro úpravu územního plánu.</p>
	1.F nevyhovující autobusová spojení	<p>Akceptovat - částečně. Organizaci hromadné dopravy (počet linek, četnost spojů) územní plán neřeší. Počet a poloha zastávek je v obci v pořádku a bez problémů. V možnostech územního plánu je zajistit územní nároky subjektů veřejné správy na plochy zastávek apod.</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p> <p>Posoudit způsob vymezení ploch pro zastávky autobusů a v případě potřeby (jsou-li situovány na privátních pozemcích) je vymežit jako VPS pro dopravní infrastrukturu.</p>
	1.G nedostatek míst ve školách a školkách a téměř nulová občanská vybavenost.	<p>Akceptovat</p> <p>Návrh ÚP vymezuje plochy pro občanskou vybavenost a smíšená obytná území, ve kterých je výstavba občanské vybavenosti možná. Provozování komerční občanské vybavenosti nelze nařídit, protože je věcí podnikatelského zájmu příslušného</p>

		<p>subjektu a podnikání nelze vynucovat. ÚP pro tuto funkci pouze vytváří předpoklady vymezením odpovídajících ploch pro občanskou vybavenost (OV) a smíšená obytná území, která umístění komerční OV umožňují. Co se týče veřejné občanské vybavenosti nekomerčního charakteru, ty územní plán vymezuje v ploše Z02 pro školství a v ploše Z22 (navazující gymnázium Open gate). Kromě výše uvedeného ÚP vymezuje v rozvojových plochách plochy pro OV pro tělovýchovná a sportovní zařízení. Je ovšem zřejmé, že výrazný rozvoj obce v suburbánních podmínkách (V roce 2005 počet obyvatel činil 303 oproti 1034 obyvatelům v roce 2016) s sebou přináší deficit v komerční i veřejné vybavenosti). Proto je nutno ve veřejném zájmu negativní projevy suburbanizace, ke kterým patří i absence občanské vybavenosti nástroji územního plánu co nejvíce eliminovat, z čehož vyplývá obecně potřeba vymezit dostatečné množství zastavitelných ploch umožňujících umístění OV v komerční a zejména veřejné sféře.</p> <p>S ohledem na problémy v oblasti veřejné infrastruktury na úseku občanské vybavenosti a potřebu vyhovět požadavku zpomalení nárůstu výstavby bydlení vymezením většího podílu a zastoupení ploch OV v zastavitelných plochách se ukládá.</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP (identický v bodě b s pokynem k podání – námitce č.36):</p> <p>a/ doplnit do odůvodnění informace o zajištění OV v oblasti školství.</p> <p>b/ celou zastavitelnou plochu Z02 podmínit pořízením podrobnějšího územně plánovacího dokumentu (regulačního plánu) nebo územně plánovacího podkladu (územní studie). V případě zařazení do plochy podmíněné zpracováním regulačního plánu na žádost plochu vhodně zařadit do příslušného druhu PRZV (např. plochy smíšené obytné) a do územního plánu doplnit zadání regulačního plánu, které musí mimo jiné obsahovat konkrétní podmínky a požadavky na umístění a plošný rozsah plochy pro veřejnou infrastrukturu (zejména ploch veřejné občanské vybavenosti a veřejných prostranství). V případě zařazení do plochy podmíněné zpracováním územní studie plochu vhodně zařadit do příslušného druhu PRZV (např. plochy veřejné občanské vybavenosti) tak, aby marným uplynutím lhůty pro pořízení studie nemohlo dojít k výstavbě bydlení bez ploch veřejné občanské vybavenosti. Do podmínek pořízení územní studie doplnit konkrétní podmínky a požadavky na umístění a plošný rozsah plochy pro veřejnou infrastrukturu (zejména ploch veřejné občanské vybavenosti a veřejných prostranství).</p> <p>c/ (viz vyhodnocení stanoviska krajského úřadu k ploše Z22): „projektant plochu Z22 ponechá v řešení územního plánu, do kapitoly F v podmínkách využití pro tuto</p>
--	--	--

plochu doplní takový režim, aby její využití bylo možné zejména pro potřeby občanské vybavenosti spadající do veřejné infrastruktury. Doporučuje se prověřit vymezení přiměřeného pásu izolační zeleně na východní okraj plochy Z22 tak, aby byla zajištěno soukromí v navazující zástavbě rodinné rekreace“.

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j.: 126751/2019/KUSK (viz příloha č.2 - **příloha_2_Krajsky_urad_N_UP_53.pdf**) uvedl požadavky:

b/ „K požadovanému zařazení plochy Z22 do územního plánu orgán ochrany ZPF sděluje, že plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (současné vymezení v návrhu ÚP) umožňují dle podmínek využití ploch jakékoliv komerční využití. Orgán ochrany ZPF neshledal veřejný zájem na umístění takové plochy do ÚP Babice na velmi kvalitních zemědělských půdách.“

Z tohoto požadavku vyplývá nutnost zařazení zastavitelné plochy do ploch občanského vybavení v takovém podtypu, aby bylo jednoznačně patrné, že se jedná o plochy ve veřejném zájmu – dle datového modelu MINIS se jedná o plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura.

Následně Krajský úřad Středočeského kraje ve své změně stanoviska č.j.: 140336/2019/KUSK (příloha č.3 - **příloha_3_Krajsky_urad_odb_ZP_Babice_N_zmena_ZPF.pdf**), která byla provedena na základě žádosti o změnu koordinovaného stanoviska k návrhu územního plánu Babice, č. j. 119751/2018/KUSK ze dne 18. 10. 2018 z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), ve znění pozdějších předpisů uvedl:

- „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona) posoudil žádost o přehodnocení koordinovaného stanoviska k veřejnému projednání návrhu územního plánu Babice č. j. 119751/2018/KUSK ze dne 18. 10. 2018 z hlediska ochrany ZPF. Orgán ochrany ZPF **souhlasí** v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona s nezemědělským využitím plochy Z22 uvedené v „Tabulce předpokládaných záborů ZPF“. Plocha o výměře 2,6776 ha je umístěna na zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do II. třídy ochrany a o výměře 1,2952 ha do III. třídy. Plocha Z22 je vymezena jako zastavitelná plocha pro občanské vybavení. Původně byla tato vymezena o výměře 11,2022 ha (III. a IV. třída ochrany), ale nenavazovala na zastavěné území a byla určena pro bydlení. Výměra plochy byla snížena a plocha byla přemístěna. V současném

		<p><i>návrhu územního plánu tato plocha navazuje na stávající areál školy se způsobem využití pro občanské vybavení. Je uvažováno o rozšíření areálu školy a jeho využitelnosti pro školství, sport, kulturní aktivity využitelné pro obyvatele obce, neboť takové plochy v obci chybí. V podmínkách využití těchto ploch je uvedena specifikace pro plochu Z22, pro kterou je nepřipustné jakékoliv využití nesouvisející s rozvojem a funkčním využitím areálu školy Open Gate. Využití plochy pro daný účel předpokládá zkvalitnění života občanů v obci, proto orgán ochrany ZPF shledal veřejný zájem pro vymezení této zastavitelné plochy.</i></p> <p><i>... Upozorňujeme, že stanovisko, které orgán ochrany ZPF uplatnil v koordinovaném stanovisku č. j. 126751/2019/KUSK ze dne 23. 10. 2019 k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu, se nemění a zůstává nadále v platnosti.</i></p> <p><i>... Ostatní stanoviska vydaná v koordinovaném stanovisku č. j. 119751/2018/KUSK ze dne 18. 10. 2018 zůstávají nadále v platnosti.“</i></p> <p>Z tohoto stanoviska vyplývá možnost zachování zastavitelné plochy Z22 v řešení územního plánu tak, jak bylo uvedeno výše, tedy s přefazem zastavitelné plochy do ploch občanského vybavení v podtypu plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura.</p> <p>d/ doplnit odůvodnění plochy Z22 tak, aby bylo zdůvodněno ponechání v řešení (s ohledem na negativní stanovisko krajského úřadu z hlediska ochrany ZPF a s ohledem na vyjádření vlastníka)</p> <p>e/ upravit způsob vymezení plochy pro OS pro tělovýchovná a sportovní zařízení (viz vypořádání připomínky či rozhodnutí o námitce č.: 16.a,b,d, e, f)</p> <p>f/ rozšířit zastavitelnou plochu Z07 na pozemek 301/15, tento pozemek zařadit do ploch OV stejně zařadit původně vymezené plochy TI (ty rovněž změnit na OV). Pás izolační zeleně prodloužit na jih v celém severojižním rozsahu plochy a je-li možné, provést jeho rozšíření. Jako přípustnou funkci v ploše OV v ploše Z07 podmíněně připustit i funkce technického zajištění obce.</p>
	1. H nedostatek vody	<p>Akceptovat</p> <p>Nedostatek pitné vody je rozhodně limitujícím faktorem rozvoje. Proto bylo zásobování vodou bylo prověřeno vodohospodářskou studií zpracovanou v roce 2018. S ohledem na vytvoření předpokladů pro eliminaci problémů v oblasti veřejné infrastruktury související se zásobováním vodou se ukládá:</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p>

		<p>- Bude doplněna bilance zajištění pitné vody z veřejné vodovodní sítě na základě zpracované Studie zlepšení vodohospodářské infrastruktury v obci Babice ze září 2018 a jejího doplněním</p> <p>- Zásobování nových staveb pro bydlení z individuálních zdrojů bude stanoveno jako nepřipustné - nová výstavba musí být napojena na veřejný vodovod.</p> <p>Dále viz vypořádání připomínky či rozhodnutí o námítce č.: 1.B:</p> <p>S ohledem na problémy v oblasti veřejné infrastruktury se ukládá:</p> <ul style="list-style-type: none"> - potvrdit a případně upravit etapizaci výstavby v souladu se: <ul style="list-style-type: none"> a/ Studií zlepšení vodohospodářské infrastruktury v obci Babice ze září 2018 a jejím doplněním b/ úpravou vymezení plošně rozsáhlých rozvojových ploch dle výsledku veřejného projednání, resp. dle dalších pokynů k úpravě ze kterých vyplývá zmenšení plochy Z23, úprava vymezení plochy Z20 a Z24
	1.I špatná kvalita komunikací a chybějící chodníky	<p>Akceptovat částečně</p> <p>Územní plán neobsahuje řešení chodníků a to z toho důvodu, že měřítko zpracování a použitý mapový podklad (katastrální mapa) neumožňují zpracovat do řešení vymezení chodníků. Územní plán může pouze vytvořit základní předpoklady pro realizaci chodníků resp. způsobu řešení bezpečné pěší dopravy a to jednak vymezením dostatečně širokých veřejných prostranství uličního charakteru a pak též celkovou koncepcí řešení pozemních komunikací v rámci systému dopravní infrastruktury. Kromě toho zastupitelstvo obce neumožňuje výstavbu bez podepsané plánovací smlouvy na zhotovení komunikace, včetně chodníků, veřejného osvětlení a dalších sítí technické infrastruktury.</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p> <p>Projektantovi se ukládá prověřit a případně doplnit do řešení ÚP opatření pro zlepšení parametrů bezpečnosti pěší dopravy a to způsobem, který odpovídá podrobnosti územního plánu.</p>
	1.J věčně plné kontejnery na odpad	<p>Nelze akceptovat</p> <p>Tento problém je organizační a nesouvisí s řešením územního plánu.</p>

Požadavek připomínky	Dílčí požadavky	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námítce)
----------------------	-----------------	---

či námitky	či důvody	
Připomínka či námitka č.: 2. Počet pozemků určených k zástavbě		
2. Požadavek regulovat počet pozemků určených k výstavbě RD rozdělením na více etap	2. A Požadavek regulovat počet pozemků určených k výstavbě RD rozdělením na více etap, nepřijatelnost nárůstu o 300 parcel a 1000 obyvatel v krátkém časovém horizontu	<p>Akceptovat</p> <p>Řešení ÚP již etapizaci obsahuje pro plochy Z20 a Z23, obě tyto plochy jsou ale významně dotčeny výsledkem veřejného projednání a z něj vyplývajících pokynů a proto bude třeba jejich etapizaci upravit v souladu s úpravami vymezení těchto zastavitelných ploch.</p> <p>Zásadním prahem rozvoje je zajištění zásobování vodou s ohledem na plánovaný rozvoj obce a také zajištění požadavků na likvidaci odpadních vod. Proto je třeba do etapizace promítnout i stav obou zmíněných vodohospodářských systémů.</p> <p>Požizovatel se ztotožňuje s nepřijatelností eskalace nárůstu. Rozvojová koncepce obce není záležitostí nového návrhu územního plánu, ale vyplývá z aktuálně platné ÚPD. Koncepce územního rozvoje obce je platná od roku 2003 (schválení ÚPO Babice) resp. od roku 2005 (schválení 1. změny ÚPO Babice). V roce 2005 počet obyvatel činil 303 oproti 1034 obyvatelům v roce 2016. Zájemci o výstavbu na nových pozemcích s ohledem na skutečnost, že k rozvoji a růstu obce došlo po schválení územního plánu obce, mohli a měli předvídat, že k naplnění rozvoje dle územního plánu pravděpodobně dojde (se všemi negativními důsledky – tedy i se zhoršujícími se poměry v řadě oblastí života) a na realizaci svého bydlení v obci rezignovat a hledat jej jinde. Stávající obyvatelé mohli své nesouhlasné námitky a připomínky projevit při pořizování původního ÚPO a jeho změny č.1.</p> <p>Lze tedy konstatovat, že z právního hlediska dochází u obyvatel obce ke změně jimi původně projevovaných postojů k růstu obce.</p> <p>S ohledem na práva vlastníků pozemků a z toho plynoucích rizik souvisejících s náhradami za odebrání zastavitelných ploch z řešení ÚP není ve všech případech možné stávající změnu koncepce územního rozvoje změnit.</p> <p>Návrh ÚP o tuto změnu usiluje v maximální možné míře. Platný územní plán a jeho změna č.1 obsahovali v době zpracování návrhu nového ÚP orientačně plochy minimálně pro 300 rodinných domů. Návrh nového územního plánu k řízení o ÚP redukoval tento rozsah na 229 RD (z toho pouze 15 RD bylo situováno v plochách nad rámec platné ÚPD).</p> <p>Aktuální pokyny k úpravě přitom obsahují další pokyny, které ve svých důsledcích povedou:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - k eliminaci nárůstu nových zastavitelných ploch - k další redukci zastavitelných ploch pro bydlení - k využití etapizace výstavby - k podmíněně přípustnému režimu výstavby <p>Pokyn pro úpravu ÚP: viz vypořádání připomínky či rozhodnutí o námitce č.:1.B</p> <p style="padding-left: 20px;">S ohledem na problémy v oblasti veřejné infrastruktury se ukládá:</p> <ul style="list-style-type: none"> - potvrdit a případně upravit etapizaci výstavby v souladu: <ul style="list-style-type: none"> a/ se Studií zlepšení vodohospodářské infrastruktury v obci Babice ze září 2018 a jejím doplněním b/ úpravou vymezení plošně rozsáhlých rozvojových ploch dle výsledku veřejného projednání, resp. dle dalších pokynů k úpravě ze kterých vyplývá zmenšení plochy Z23, úprava vymezení plochy Z20 a Z24 viz. 24: c/ prověřit a případně upravit etapizaci výstavby v souladu s účinností a kapacitou ČOV <p>Dále viz vypořádání připomínek či rozhodnutí o námitkách č.:1A-I, 3,5</p>
	<p>2.B - navrhované změny v územním plánu Babic dělají z obce satelit a výstavba není v souladu s potřebami stávajících obyvatel</p>	<p>Akceptovat – částečně</p> <p>Z hlediska postavení v sídelní struktuře s ohledem na závislost obyvatel Babic na vyjížděcí za prací a vybaveností již Babice jsou „satelitem“ jednak Prahy (coby aglomeračního jádra) a dále Říčan, jakožto spádového centra vyšších služeb, správy území a vybavenosti. Návrh územního plánu počet ploch pro výstavbu bydlení oproti platnému ÚP redukuje orientačně o ¼ ploch a tímto oproti platné ÚPD snižuje tento negativní trend.</p> <p>Pořizovatel se ztotožňuje s tím, že výstavba není v souladu s potřebami obyvatel. V této souvislosti rekapitulujeme skutečnosti výše uvedené:</p> <p>Rozvojová koncepce obce není záležitostí nového návrhu územního plánu, ale vyplývá z aktuálně platné ÚPD. Koncepce územního rozvoje obce je platná od roku 2003 (schválení ÚPO Babice) resp. od roku 2005 (schválení 1. změny ÚPO Babice). V roce 2005 počet obyvatel činil 303 oproti 1034 obyvatelům v roce 2016. Zájemci o výstavbu na nových pozemcích s ohledem na skutečnost, že k rozvoji a růstu obce</p>

		<p>došlo po schválení územního plánu obce, mohli a měli předvídat, že k naplnění rozvoje dle územního plánu pravděpodobně dojde (se všemi negativními důsledky – tedy i se zhoršujícími se poměry v řadě oblastí života) a na realizaci svého bydlení v obci rezignovat a hledat jej jinde. Stávající obyvatelé mohli své nesouhlasné námitky a připomínky projevit při pořizování původního ÚPO a jeho změny č.1. Lze tedy konstatovat, že z právního hlediska dochází u obyvatel obce ke změně jimi původně projevovaných postojů k růstu obce.</p> <p>S ohledem na práva vlastníků pozemků a z toho plynoucích rizik souvisejících s náhradami za odebrání zastavitelných ploch z řešení ÚP není ve všech případech možné stávající změnu koncepce územního rozvoje změnit.</p> <p>Návrh ÚP o tuto změnu usiluje v maximální možné míře. Platný územní plán a jeho změna č.1 obsahovali v době zpracování návrhu nového ÚP orientačně plochy minimálně pro 300 rodinných domů. Návrh nového územního plánu k řízení o ÚP redukoval tento rozsah na 229 RD (z toho pouze 15 RD bylo situováno v plochách nad rámec platné ÚPD).</p> <p>Aktuální pokyny k úpravě přitom obsahují další pokyny, které ve svých důsledcích povedou:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ke zlepšení vytvoření předpokladů pro výstavbu OV - k eliminaci nárůstu nových zastavitelných ploch - k další redukci zastavitelných ploch pro bydlení - k využití etapizace výstavby - k podmíněně přípustnému režimu výstavby - k zohlednění limitů na úseku vodohospodářské infrastruktury <p>Pokyn pro úpravu ÚP: Je identické s vypořádáním připomínek či rozhodnutími o námitkách č.:1A-I, 3, 5</p>
	<p>2.C - ÚP nenabízí obyvatelům výhody klidného života v přírodě – městná je na malých pozemcích do uzavřených zahrádek, které bude tendence vysoce oplocovat</p>	<p>Akceptovat: Obec Babice s ohledem na polohu v rozvojové oblasti OB1 a s ohledem na mimořádný zájem o výstavbu bohužel částečně ztratila a ztrácí charakter klidného místa v přírodě. Počet obyvatel se od roku 2005 (303) do roku 2016 (1034) více než ztrojnásobil. Tento trend je s ohledem na platnou podobu územního plánu regulovatelný jen omezeně a územní plán jej reguluje následujícími nástroji takto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - velikost pozemku rodinného domu a koeficienty míry jeho využití

		<p>- podlažnost budov RD</p> <p>- snížením rozsahu rozvojových ploch oproti platné ÚPD</p> <p>Úpravy uvedených regulativů jsou zohledněny v ostatních pokynech k úpravě návrhu ÚP. Kromě toho je požadavek zohledněn v následujících pokynech, které nají za cíl zachování charakteru vesnické zástavby :</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p> <p>- doplnit v podrobnosti adekvátní územnímu plánu zásady regulace oplocení parcel rodinných domů</p> <p>- projektant zapracuje do obecných podmínek pro výstavbu požadavek na provádění řešení zastřešení kontextuálním způsobem – tedy šikmá střecha místně obvyklého sklonu a tvaru</p>
	2.D - obec neposkytuje žádnou OV a občané jsou závislí na dojížděcí do okolních obcí	<p>Akceptovat - částečně</p> <p>Vypořádání je identické s vypořádáním připomínek či rozhodnutí o námitkách č.: 1G a 2.B</p>
	2.E - zvýšení rizik dopravního provozu, přičemž komunikace jsou v dezolátním stavu a chodníky chybí	<p>Akceptovat - částečně</p> <p>Vypořádání je identické s vypořádáním připomínek či rozhodnutí o námitkách č.: 1I</p>
	2.F - do školky se nelze dostat a školy přeplněné	<p>Akceptovat - částečně</p> <p>Vypořádání je identické s vypořádáním připomínek či rozhodnutí o námitkách č.: 1.G</p>
	2.G - v obci často neteče voda, v létě téměř každý den, snovou výstavbou se situace zhorší, každý z nových stavebníků nemá možnost vlastní studny	<p>Akceptovat</p> <p>Vypořádání je identické s vypořádáním připomínek či rozhodnutí o námitkách č.: 1.H</p>
	2.H - dokud se výše uvedené potíže nevyřeší, nemá smysl další růst obyvatel, kteří se dostanou do stejně problematických podmínek	<p>Nelze akceptovat</p> <p>V obecné rovině je tvrzení logické, ale s ohledem na podobu platné ÚPD, která výstavbu umožňuje a s ohledem na zájem o výstavbu v uplynulých se právě nový ÚP snaží růst počtu obyvatel korigovat směrem dolů – viz 2.A až 2.C a snížit tempo výstavby</p>
	2.I - hrozí vyčerpání stavební kapacity obce a tlak na další vymezení zastavitelných ploch, mladá	<p>Nelze akceptovat</p> <p>Možnost dalšího navyšování zastavitelných ploch formou změn ÚP nelze předjímat, je věcí samosprávy obce v samostatné působnosti obce nepřipustit další změny</p>

	generace z Babic nebude mít parcely pro stavbu vlastního domu	územního plánu vedoucí k navyšování zastavitelných ploch. Co se týče parcel pro mladou generaci z Babic pak je samozřejmě možné koupit si potenciální stavební pozemky a rezervovat si je tak pro budoucnost. Otázkou je ekonomická reálnost tohoto řešení, na druhou stranu lze předpokládat, že ceny pozemků nadále do budoucna porostou.
	2.J - rychlá a rozsáhlá výstavba nepřináší žádné výhody pro stávající obyvatele a ani dobré podmínky pro obyvatele budoucí.	Akceptovat, akceptovat částečně Vypořádání je identické s vypořádáním připomínek či rozhodnutí o námitkách č.: 2.A až 2.D

Požadavek připomínky či námitky	Dílčí požadavky či důvody	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námitce)
Připomínka či námitka č.: 3.		
Velikost pozemků určených k zástavbě		
3. Požadavek zvýšení výměry pozemků určených k zástavbě RD na minimálně 1000m²	3. Požadavek zvýšení výměry pozemků určených k zástavbě RD na minimálně 1000m ²	Akceptovat – částečně stanovení rozmezí výměr pozemků pro bydlení je s ohledem na zachování kontinuity s platnou ÚPD stanoveno na minimu 800m ² Pokyn pro úpravu ÚP: Vypořádání je identické s vypořádáním připomínky či rozhodnutí o námitce č.:1A
	3.A - Velikost 700m ² je nepřijatelně malá, takto malé parcely na vesnici nepatří, jsou to městské minizahrady	Nelze akceptovat Toto tvrzení je diskutabilní, parcela 700 m ² není svou výměrou malá – viz 1.A. Připomínáme, že plošný normativ pro standardní samostatně stojící RD byl v 60 – 80tých letech 20 století 400m ² . Kromě toho směřují požadavky dalších námitek na zmenšení min. výměry pozemku RD a to s ohledem na urbanisticko-ekonomické ukazatele. Je nutno si též uvědomit, že velikost pozemků má vztah i k jejich ceně. Atraktivní pozemky mají tak vysokou cenu, že požadavek na jejich enormní rozlohu činí pozemky pro zájemce z řad občanů s obvyklým příjmem nedostupné. Obec Babice, s ohledem na polohu v rozvojové oblasti OB1 a na mimořádný zájem o výstavbu, bohužel částečně ztratila a ztrácí charakter klidného venkovského sídla. a již nejsou tradiční vesnicí, kde zahrady plní hospodářskou funkci, ale jak již bylo konstatováno v 2.B z hlediska postavení v sídelní struktuře s ohledem na závislost obyvatel Babic na vyjížděcí za prací a vybaveností již Babice jsou suburbánním sídlem, kde zahrady nemají hospodářský, ale rekreační charakter a význam.
	3.B - Malá výměra nepřímo nutí stavět vysoké ploty či tuje aby nebylo vidět na pozemek a tudíž brání vzniku dobrých mezilidských vztahů	Nelze akceptovat Pořizovatel si není vědom toho, že by bylo prokázáno, že snížení výšky oplocení a transparentností oplocení povede ke zlepšení mezilidských vztahů. Lze naopak tvrdit, že špatné sousedské vztahy vyvolávají potřebu se oplocením izolovat.
	3.C - Pozemky by měly být prostorné, umožnit růst ovocných a velkých	Navrhovaná min. výměra pozemků RD 800 m ² a koeficient zeleně 0,6 umožňují

	stromů, zajistit pocit soukromí na zahradě a umožnit stavbu garáže a zahradního domku aniž by byl ztracen dobrý vztah se sousedem	dosažení požadovaných prostorových podmínek pozemků pro výsadbu stromů i výstavbu budov na pozemku RD (problematiku řeší vypořádání podání viz 1.A)
	3.D - Navržená velikost pozemku neumožňuje a znemožňuje výsadbu větších stromů a umožňuje pouze okrasné městské mini"zahradu.	

Požadavek připomínky či námítky	Díličí požadavky či důvody	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námítce)
Připomínka či námítka č.: 4. Malý rozsah volných ploch		
4. Požadavek na větší množství veřejně přístupných zelených ploch -požadavek aby polovina území s plánovanou zástavbou byla následujících 10 let bez zástavby – pro pomalý a smysluplný rozvoj -požadavek aby plochy OS přešli do vlastnictví obce	4.1 požadavek na větší množství veřejně přístupných zelených ploch	Akceptovat ÚP obsahuje: - Vymezení stávajících 2 veřejných prostranství PV: návsi v lokalitě Babice střed a návsi v lokalitě Babičky. Jedná se o vymezení stávajících veřejných prostranství v Babicích a tzv. Babičkách - vymezení 1 nového PV v rámci Z02 jako předškolního prostoru. - Další veřejné prostranství se předpokládají v rozvojové plochách Z20, Z23 a Z24. pro které se určuje prověření územními studii. Zde je úkolem stanovit polohu a výměru veřejných prostranství podle podmínek stanovených v §7 vyhl. č.501/2006 Sb. týkajících se nových zastavitelných ploch nad 2 ha. Pokyn pro úpravu ÚP: důsledně zakotvit do podmínek pro pořízení územních studií a zadání regulačních plánů podmínky pro vymezení veřejných prostranství s převahou zeleně

	4.2 požadavek aby polovina území s plánovanou zástavbou byla následujících 10 let bez zástavby – pro pomalý a smysluplný rozvoj	<p>Akceptovat – částečně Etapizace není určena časovou lhůtou, ale je resp. bude určena splněním věcných podmínek (územní studie, podmínkou vybudování veřejné infrastruktury a pod.) Požadavek na aplikaci etapizace je již obsažen v pokynu pro úpravu Vypořádání je identické s vypořádáním připomínky či rozhodnutí o námitce č.: 1B</p>
	4.3 požadavek aby plochy OS přešli do vlastnictví obce	<p>Nelze akceptovat – pro plochy OS (sportovní občanská vybavenost) se předpokládá změny způsobu vymezení s tím, že nebudou přesně vymezeny graficky, ale bude uložena povinnost je v určeném rozsahu vymežit v rámci návazných předepsaných územních studiích, dohodách a parcelaci a regulačních plánech. Z tohoto důvodu je nelze přesně vymežit a tudíž ani pro ně nelze stanovit předkupní právo ve prospěch obce.</p>
	4.4 Změny v ÚP nevedou ke vzniku zelených a volných ploch. Chybí stromořadí, loučky pro procházky a venčení a propojení zelené cesty s lesem alejí.	<p>Akceptováno ÚP vymezuje uvedené druhy ploch Vypořádání je identické s vypořádáním připomínky či rozhodnutí o námitce č.: 4.1</p>
	4.5 - Plánovaná zástavba zahušťuje vesnici a výstavbou velkého počtu domů zmizí pocit volného prostoru, který dávají pole louky a daleké výhledy, klid a ticho.	<p>Nelze akceptovat Vypořádání je identické s vypořádáním připomínky či rozhodnutí o námitce č.: 3.B</p>
	4.6 - Plochy OV jsou na soukromých pozemcích	<p>Nelze akceptovat Obec bohužel nedisponuje vlastními vhodnými pozemky pro rozvoj OV, územní plán umísťuje plochy OV v rámci řešení urbanistické koncepce do potřebných ploch bez ohledu na vlastnictví. Vypořádání je dále identické s vypořádáním připomínky či rozhodnutí o námitce č.: 4.3</p>

Požadavek připomínky či námitky	Dílčí požadavky či důvody	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námitce)
Připomínka či námitka č.: 5.		
Velikost rodinných domů, které bude možno v obci stavět		
Požadavek na nezneužitelnou a striktní definici výšky RD 2+P a pojmu dvojdomek	Momentální definice je snadno zneužitelná	<p>Akceptovat - obojí je jasně definováno ve výrokové části územního plánu. Definice zohledňují a zpřesňují legislativní vymezení uvedených pojmů.</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p> <p>S ohledem na venkovský charakter území a s ohledem na nutnost vytvořit předpoklady pro omezení pokusů intenzifikovat výstavbu formou vícebytových staveb pro bydlení deklarovaných jako rodinné domy, ale de facto fungující na principu bytových viladomů rodinných domů, se ukládá:</p> <ul style="list-style-type: none"> - upravit podmínky omezení max. podlažnosti staveb: - u staveb pro bydlení na 1 + P (jedno nadzemní podlaží a podkroví) - u staveb OV a případně ostatních staveb (specifikovat u jakých) na max. 2 + 1 (dvě nadzemní podlaží a podkroví) - u staveb pro bydlení definovat maximální přípustnou výšku budovy v metrech – viz 21 - u staveb pro občanskou vybavenost a výrobu posoudit a příp. doplnit maximální přípustnou výšku budovy v metrech
Připomínka či námitka č.: 6.		
Plánovaná příjezdová cesta k lokalitě Z18 a Z20		
Požadavek hledat smysluplnější příjezdové komunikace do předmětných lokalit	Lokality nemají reálnou příjezdovou komunikaci, plánovaná komunikace zabírá bonitní pozemky ZPF. Návrh uzavírá pozemky v ulici Větrná do úzkého pásu. i přes navržený pás zeleně budou dotčené parcely rušeny provozem z obou stran. Čím bude pás osázen, aby byly	<p>Akceptovat</p> <p>Plocha Z24 byla vymezena nad rámec platné ÚPD z důvodů zajištění přístupu do plochy Z20 a lze souhlasit s tím, dosavadní vymezení této plochy je problematické zejména s ohledem na zhoršení podmínek u stávajících parcel RD v její blízkosti a proto:</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plocha pro dopravní přístup Z24 bude posunuta více na jih tak, aby mezi stávající zástavbou a plochou Z-24 byla vymezena plocha pro jeden (co

Požadavek připomínky či námítky	Díličí požadavky či důvody	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námítce)
	pozemku v klidu? Kolize komunikace se sportovištěm.	nejužší) pás zástavby jedné řady rodinných domů. - O výměru tohoto nově vymezeného pásu zástavby rodinných domů bude redukována výměra zastavitelné plochy Z20 (doporučeno je redukovat plochu Z20 v její jižní části). Podmínka ÚS a dohody o parcelaci bude rozšířena na plochy Z20 + Z24 + nová zastavitelná plocha severně od Z24 - kolize s navrženým sportovištěm bude řešena změnou způsobu vymezení ploch – viz 16.A
Připomínka či námítka č.: 7		
Průchodnost obcí		
Požadavek na zpracování studie průchodnosti obce pro pěší s tím, že výsledek bude zapracován do územního plánu.	Konstatace o špatné průchodnosti obcí, velké množství slepých ulic. Z řady zón nelze dojít na náves jinak než přes frekventované komunikace Mlejnská či Starobabická. ÚP neřeší propojení nových ploch komunikacemi.	Nelze akceptovat – územní plán řeší dopravní infrastrukturu všech druhů v podrobnosti a rozsahu, který odpovídá měřítku a metodice zpracování. Napojení nových rozvojových ploch je v ÚP řešeno (viz výkres koncepce dopravní infrastruktury). Požadavek na zpracování územní studie průchodnosti území obce lze uplatnit, otázkou je: 1/ bude-li tento požadavek orgánem samosprávy akceptován a zajištěno financování; 2/ bude-li poté reálné zpracovat možnost vyvlastnění dotčených pozemků do ÚPD, potenciální propojení se dotýká soukromých pozemků a jejich využití je tudíž podmíněno omezením či odejmutím vlastnických práv; V současnosti nelze s ohledem na časové náklady na pořízení studie (odhadem) zastavit práce na územním plánu a čekat na výsledek řešení územní studie.
Připomínka či námítka č.: 8		
Umístění a plánovaný design sběrného dvora		
Požadavek, aby sběrný dvůr nebyl realizován či najít vhodnější polohu.	požadavek, aby sběrný dvůr nebyl realizován (zvětšit počet velkoobjemových kontejnerů či dohoda se sběrnou v Mukařově) či hledat jeho lepší umístění	Akceptovat částečně ÚP nemůže řešit design sběrného dvora, v podmínkách využití pouze stanoví parametry prostorové regulace v dotčeném druhu plochy (TI) a těmi stanoví max. výšku 11m a 15% podíl zeleně. S ohledem na celosvětově kritickou situaci na úseku nakládání s odpady je zřízení sběrného dvora pro potřeby obce a na jeho území základním počinem ve veřejném zájmu, neboť umožní řádnou kontrolu a provádění sběru takových druhů odpadů a

Požadavek připomínky či námitky	Dílní požadavky či důvody	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námitce)
		<p>surovin z domácností, které nelze likvidovat svozem Kuka vozy či separací v místech s nádobami na tříděný odpad (jedná se o nábytek, velké elektrospotřebiče, zahradní odpad, nebezpečný odpad a pod.). Sběrný dvůr by měl sloužit výhradně občanům Babic. Jeho provoz bude přitom časově omezen.</p> <p>Nicméně s ohledem na podané požadavky pokyny pro úpravu ÚP směřují k vytvoření předpokladů pro eliminaci negativních vlivů umístění a provozu sběrného dvora.</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plocha TI v ploše Z07 bude přeřazena do ploch OV a tato plocha OV rozšířena i na pozemek 301/15 rozšířením plochy Z07. V této ploše bude vedle funkcí OV v omezené míře přípustné umístění zařízení pro sběrný dvůr s tím, že plocha Z07 bude podmíněna územní studií, která zpřesní uspořádání plochy tak, aby byly minimalizovány resp. eliminovány vlivy na obytnou zástavbu. - Dále viz vypořádání připomínky či rozhodnutí o námitce č.: 1.G - Dále viz vypořádání připomínky či rozhodnutí o námitce č.: 33 V příloze č.1 uvedené „Návrhy vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách dle §53 odst.1 stavebního zákona“ byly dopisem č.j. OUB/0425/2019 doručeny dotčeným orgánům a krajskému úřadu k uplatnění stanovisek. Ve stanovené lhůtě uplatnily souhlasná stanoviska Ministerstvo průmyslu a obchodu, Městský úřad v Říčanech – odbor životního prostředí a Krajská hygienická stanice Středočeského kraje. <p>K předloženým námitkám Krajská hygienická HS sdělila následující:</p> <p><i>„Námitky týkající se umístění sběrného dvora a nový návrh na umístění v lokalitě Z20, případně Z07 – Upozorňujeme na nutnost umístit sběrný dvůr tak, aby byly splněny hygienické limity hluku z provozu tohoto dvora u nejbližší obytné zástavby dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.“</i></p> <p>Z této poznámky vyplývá potřeba zapracování požadavku do podmínek využití dotčených zastavitelných ploch či ploch přestaveb.</p>
<p>Připomínka či námitka č.: 9 Územní rezerva R2 k výstavbě BI u ulice Mlejnská</p>		
<p>Požadavek na zrušení</p>	<p>Považuje územní rezervu za</p>	<p>Neakceptovat – vymezení územní rezervy nezakládá žádný nárok na změnu</p>

Požadavek připomínky či námítky	Díličí požadavky či důvody	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námítce)
územní rezervy R2 a její přesunutí na jinou plochu určenou k zástavbě	zbytečnou, vytváří další potenciál růstu obce a zábor ZPF a navíc může negativně ovlivnit stávající parcely v ulici Polní atd.	v území, z vymezení nevyplývá ani zábor ZPF či ovlivnění přilehlých parcel. Uvedená rizika by hrozila až při převedení územní rezervy na zastavitelnou plochu až následnou formou změny územního plánu, jejíž součástí je vždy veřejné projednání a podmínkou změny je vždy souhlas zastupitelstva s předmětem změny. Plocha je vymezena pro zajištění ploch pro bydlení v dlouhodobém horizontu.
Připomínka či námítka č.: 10 Nesouhlas se vznikem lokality Z09		
Požadavek na vyřazení lokality ze zastavitelných ploch a plochy byla ponechána volná	Lokalita nemá přístupovou komunikaci a její výstavba by zásadně omezila stávající parcely (nastaly by situace, kdy by vznikl pás domů z obou stran sevřený komunikacemi. Navíc zde není předepsaná povinnost pořízení územní studie a může to dopadnout jakkoliv).	Akceptovat částečně – s ohledem na uvedená rizika bude využití části plochy Z09 určené pro BI podmíněno následujícím způsobem: Pokyn pro úpravu ÚP: - připustit max. 2 pozemky pro RD - žádné veřejné pozemní komunikace nejsou přípustné - východní pozemek pro RD pozemek bude zpřístupněn tzv. závlekiem (úzkou soukromou účelovou komunikací vedenou přes pozemek přilehlý k Mlejnské ulici. - Projektant doplní do řešení způsob dopravního přístupu do východní části plochy Z09 určené pro VZ.
Připomínka či námítka č.: 11. Projednání územní studie		
Požadují veřejné projednání ploch podmíněných územní studií		Nelze akceptovat Územní studii z hlediska procesního nelze podmínit projednáním. Její prezentace veřejnosti a případné konzultace s dotčenými orgány státní správy jsou ale možné, způsob prezentace bude určen až během procesu pořizování územních studií.

Požadavek připomínky či námítky	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námítce)
Připomínka či námítka č.: 12. Vzdálenost stavebních pozemků od okraje lesa	
Požadavek stanovit větší vzdálenost pozemků určených k zástavbě a jejich oplocení od lesa a zelených ploch (30m). prostor 30 m od lesa označit jako nezastavitelnou plochu	Nelze akceptovat Režim podmíněně využitelného pásma od hranice lesa byl dohodnut s dotčenými orgány na úseku ochrany lesa. Vymezit 30 m široký pás nezastavitelné plochy není možné s ohledem na skutečnost, že takto úzký pás je orgány ochrany ZPF označován jako obtížně obhospodařovatelná plocha, z tohoto důvodu je režim ošetřen podmínkami využití ve výroku textové části. Skutečností je že: 1/ cca 2/3 zastavěných a zastavitelných pozemků sousedících v pásmu 50m od hranice lesa je již zastavěno 2/ pouze cca 1/3 zastavěných a zastavitelných pozemků sousedících v pásmu 50m od hranice lesa je dosud nezastavěno přičemž zmíněné dohodnuté podmínky se bezprostředně dotýkají pouze 6 parcel pro RD v zastavitelné ploše Z01 a jedné parcely v ploše Z17. Plocha Z02 je podmíněna pořízením regulačního plánu či územní studie a plocha Z05 podmínkou pořízení územní studie.
Připomínka či námítka č.: 13. Požadavek etapizace	
Požadavek výstavbu rozdělit do více etap v delším časovém horizontu	Akceptovat Dále viz vypořádání připomínky či rozhodnutí o námítce č.: 1.B.
Připomínka či námítka č.: 14. Nesouhlas k vedení biokoridoru K66	
Nesouhlas s trasou regionálního biokoridoru K66	Nelze akceptovat - trasa biokoridoru, tak jak byl v návrhu ÚP vymezen, bude na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu převymezena tak, aby odpovídala požadavkům dotčeného orgánu v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
Připomínka či námítka č.: 15. Nesouhlas s vedením biokoridoru ÚSES K66 na vlastních pozemcích	
Nesouhlas s trasou regionálního biokoridoru K66 vedenou na pozemcích námítkujícího/připomínkujícího.	Nelze akceptovat – vymezení regionálního biokoridoru K66 je povinnost, které vyplývá z nutnosti zpracovat záměry ZÚR do územního plánu. Trasa biokoridoru,

Požadavek připomínky či námitky	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námitce)
	tak jak byl v návrhu ÚP vymezen, bude na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu převymezena tak, aby celým rozsahem svého vymezení odpovídala vymezení v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.
Připomínka či námitka č.: 16.a Nesouhlas s vymezením ploch OS v Z05 a Z23	
Nesouhlas s vymezením ploch OS (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení) v zastavitelné ploše Z05a Z23	<p>Akceptovat částečně Vymezení ploch OS je odůvodněno potřebou zajistit veřejnou vybavenost pro krátkodobou rekreaci a sport v obytných územích. Je otázkou, nakolik je nutno přesné vymezení těchto ploch v územním plánu – doporučeno je tuto povinnost uložit do územních studií. (S ohledem na změnu vymezení ÚSES v tomto prostoru dojde ke změně uspořádání ploch Z05 a Z23. viz.4.3)</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vymezení plochy OS bude uloženo jako podmínka pro zpracování územní studie a dohody o parcelaci, v ÚP bude určena minimální výměra ploch OS pro území dotčené územní studií a dohodou o parcelaci - povinnost umístění ploch OS v konkrétní zastavitelné ploše bude zajištěna zobrazením ploch OS schématem (tak, aby tato povinnost nezanikla uplynutím lhůty pro pořízení územní studie)
Připomínka či námitka č.: 16.b Nesouhlas s vymezením ploch OS v Z18	
Nesouhlas s vymezením ploch OS (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení) v zastavitelné ploše Z18.	<p>Akceptovat částečně Vymezení ploch OS je odůvodněno potřebou zajistit veřejnou vybavenost. Je otázkou, nakolik je nutno přesné vymezení těchto ploch v územním plánu – doporučeno je tuto povinnost uložit do územních studií.</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vymezení plochy OS provést s ohledem na projektovou přípravu lokality a v souladu s dohodou mezi investorem a obcí o parcelaci lokality a umístění plochy
Připomínka či námitka č.: 16.c Nesouhlas s vymezením ploch PV v Z05 a Z23	
Nesouhlas s vymezením ploch PV (veřejná prostranství)	Akceptovat částečně

Požadavek připomínky či námítky	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námítce)
v zastavitelné ploše v Z05 a Z23.	Vymezení vyplývá z požadavků vyhlášky 501/2006 Sb (1000m ² na každé 2 ha zastavitelných ploch), v této souvislosti lze konstatovat, že potřeba ploch veřejných prostranství činí min. 3650 m ² . Je otázkou, nakolik je nutno přesné vymezení těchto ploch v územním plánu – doporučeno je tuto povinnost uložit do územních studií. Pokyn pro úpravu ÚP: - vymezení plochy PV bude uloženo jako podmínka pro zpracování územní studie a dohody o parcelaci, v územním plánu bude určena minimální výměra ploch PV pro území dotčené územní studií a dohodou o parcelaci - povinnost umístění ploch PV v konkrétní zastavitelné ploše bude zajištěna zobrazením ploch PV schématem (tak, aby tato povinnost nezanikla uplynutím lhůty pro pořízení územní studie)
Připomínka či námítka č.: 16.d Navrhuje umístění OS na pozemcích 162/26 a 162/30 a 192/5	
Navrhuje umístění ploch OS (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení) na pozemcích 162/26 a 162/30 a 192/5.	Nelze akceptovat – uvedené pozemky nemají přímou návaznost na zastavěné území a zejména by tímto byl navyšován rozsah zastavitelných ploch nad rámec platné ÚPD.
Připomínka či námítka č.: 16.e Požadavky z plochy Z05 vyjmout OS a z plochy Z23 vyjmout PV a není nutná podmínka US	
Nesouhlas s vymezením ploch OS (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení) v zastavitelné ploše Z05, Nesouhlas s vymezením ploch PV (veřejná prostranství) v zastavitelné ploše Z23. Požadavek zrušit podmínku pořízení územní studie US4 pro uvedené zastavitelné plochy.	Akceptovat částečně S ohledem na v odůvodnění uvedené cíle studie US4 nelze vyjmout podmínku územní studie. Pokyn pro úpravu ÚP: viz vypořádání připomínky či rozhodnutí o námítce č.: 16.a a 16.c
Připomínka či námítka č.: 16.f Požadavek z plochy Z18 vyjmout vymezení plochy OS	
Nesouhlas s vymezením ploch OS (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení) v zastavitelné ploše Z18.	Akceptovat částečně Pokyn pro úpravu ÚP: viz vypořádání připomínky či rozhodnutí o námítce č.: 16.b

Požadavek připomínky či námitky	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námitce)
Připomínka či námitka č.: 17. Nesouhlas s min. výměrou 700 m2 pro pozemek RD a tudíž omezením počtu RD v ploše	
<p>Nesouhlas s omezením min. výměry 700 m2 pro pozemek RD a tudíž omezením počtu RD v zastavitelné ploše.</p>	<p>Nelze akceptovat Stanovení rozmezí výměr pozemků pro bydlení zásadně ovlivní hustotu zástavby a počet obyvatel. S ohledem na potřebu zachovat charakter původní zástavby obce, která má výraz venkovského sídla, je naprosto žádoucí stanovit minimální výměru tak, aby nedošlo k poškození původního charakteru sídla a zároveň i omezit maximální možnou výměru parcely pro RD, aby se předešlo neefektivním záborům půdního fondu. Další odůvodnění viz vypořádání připomínky či rozhodnutí o námitce č.: 1.A</p>
Připomínka či námitka č.: 18. Nesouhlas s VPS VD5, odkaz na Odborný posudek studie (autor – Ing. Křepinský)	
<p>Nesouhlas s vymezením veřejně prospěšné stavby VPS VD5 pro dopravní infrastrukturu a požadavek na zpracování Odborného posudku - studie zpracovaného ing. Křepinským (tento materiál obsahuje návrh dělení pozemků pro bydlení v RD a pozemků pro zajištění veřejných prostranství pro pozemní komunikace a jejich uliční prostory).</p>	<p>Akceptovat Odborný posudek není závazný územně plánovací podklad či dokument a tudíž není návrh územního plánu jej nemusí respektovat. K tomuto materiálu ale bude přihlédnuto a jeho zpracování bude prověřeno. Vzhledem k tomu, že není v zájmu obce mít komunikaci VD5 v majetku, nemá smysl ji zařazovat do VPS. Proto:</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachování dopravní vazby v duchu vymezení VD5 bude uloženo jako podmínka pro zpracování územní studie a dohody o parcelaci, - zmíněná vazba dle VD5 bude vyjádřena schématem - Podmínky územní studie budou prověřeny z hlediska kompatibility s uvedeným posudkem pana Křepinského z 1.10.2018 a případně upraveny.
Připomínka či námitka č.: 19.1 Nesouhlas s podmínkou ÚS4 pro Z05 a Z23, odkaz na Odborný posudek studie (autor – Ing. Křepinský)	
<p>Požadavek zrušit podmínku pořízení územní studie US4 pro uvedené zastavitelné plochy a požadavek na zpracování Odborného posudku - studie zpracovaného ing. Křepinským (tento materiál obsahuje návrh dělení pozemků pro bydlení v RD a pozemků pro zajištění veřejných prostranství pro pozemní komunikace a jejich uliční prostory)..</p>	<p>Akceptovat částečně s ohledem na v odůvodnění uvedené cíle studie US4 nelze vyjmout podmínku územní studie. Odborný posudek není územně plánovací podklad. Podmínky územní studie budou prověřeny z hlediska kompatibility s uvedeným posudkem pana Křepinského a případně upraveny. Řešení zmíněného posudku může být zpracováno do územní studie –</p>

Požadavek připomínky či námítky	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námítce)
	<p>Pokyn pro úpravu ÚP: - Podmínky územní studie budou prověřeny z hlediska kompatibility s uvedeným posudkem pana Křepinského z 1.10.2018 a případně upraveny.</p>
<p>Připomínka či námítka č.: 19.2 Nesouhlas s podmínkou ÚS3 pro Z18</p>	
Požadavek zrušit podmínku pořízení územní studie US3 pro zastavitelnou plochu Z18	<p>Akceptovat částečně - prověřit Pokyn pro úpravu ÚP: - podmínku zpracování územní studie v lokalitě Z18 prověřit s ohledem na projektovou přípravu lokality a v souladu s dohodou mezi investorem a obcí o parcelaci lokality a umístění plochy ve veřejném zájmu. Na základě prověření ponechat nebo vyřadit z řešení podmínku územní studie.</p>
<p>Připomínka či námítka č.: 20. Požadavek na úpravu dle Odborný posudek studie (autor – Ing. Křepinský Křepinský) vč. návrhu sítí TI a jejich zařazení do VPS</p>	
Požadavek na zpracování Odborného posudku - studie zpracovaného ing. Křepinským (tento materiál obsahuje návrh dělení pozemků pro bydlení v RD a pozemků pro zajištění veřejných prostranství pro pozemní komunikace a jejich uliční prostory). Požadavek na vymezení VPS pro sítě TI pro řešené území výše zmíněného odborného posudku.	<p>Akceptovat částečně - odborný posudek není územně plánovací podklad a není tudíž závazným podkladem pro územně plánovací činnost. Odborný posudek bude poskytnut projektantovi k prověření a případnému a zpracování. Řešení zmíněného posudku může přitom být následně zpracováno do územní studie. Požadavek na vymezení VPS pro sítě TI nebude akceptován a to z toho důvodu, že výstavba sítí technické infrastruktury bude zajišťována investorem a obec Babice nehodlá pozemky pro sítě dopravní a technické infrastruktury v dotčené rozvojové ploše vyvlastňovat. Pokyn pro úpravu ÚP: - Podmínky pořízení územní studie budou prověřeny z hlediska kompatibility s uvedeným posudkem pana Křepinského a případně upraveny či doplněny.</p>
<p>Připomínka či námítka č.: 21. Požadavek na výškové omezení budov v metrech</p>	
Požadavek na absolutní vyjádření výškového limitu zástavby v metrech.	<p>Akceptovat – vybrané druhy PRZV (OS, VZ) výškové omezení staveb v metrech obsahují, u ploch pro bydlení je výškové omezení definováno podlažností. S ohledem na nutnost</p>

Požadavek připomínky či námitky	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námitce)
	<p>vytvoření předpokladů pro zabránění spekulativnímu navyšování výšky budov např. podlažími deklarovanými jako podzemní podlaží či vysokým podkrovím děleným na dvě výškové úrovně se požadavek na absolutní vyjádření výškového limitu jeví jako opodstatněný.</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p> <p>- u staveb pro bydlení definovat maximální přípustnou výšku budovy a způsob její definice a měření (omezení provést důsledně v těch druzích PRZV, kde se stavby pro bydlení vyskytují, tedy v plochách bydlení a smíšených obytných plochách a případně dalších dotčených druzích ploch s rozdílným způsobem využití).</p>
<p>Připomínka či námitka č.: 22.a Požadavek omezit podlažnost RD na 1+P</p>	
Požadavek omezit podlažnost rodinných domů na 1+P (1 nadzemní podlaží a podkroví).	<p>Akceptovat s ohledem na skutečnost, že Babice jsou sídelní útvar venkovského charakteru a původní zástavba a převažující podíl současné zástavby RD má podlažnost 1 nadzemní podlaží a podkroví. Z důvodů zachování charakteru zástavy vyplývá:</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP:</p> <p>- upravit podmínky omezení max. podlažnosti staveb pro bydlení na 1 + P – viz 5</p>
<p>Připomínka či námitka č.: 22.b Požadavek omezit počet bytových jednotek v RD na max. 2</p>	
Požadavek omezit počet bytových jednotek v rodinném domě na max. 2 bytové jednotky	<p>Nelze akceptovat - počet bytů v rodinném domě určuje legislativní vymezení rodinného domu ve vyhlášce 501/2006 Sb. uvedených pojmů. Zamezení výstavby bytových domů proklamovaných jako domy rodinné je třeba provést jinými prostředky a to z toho důvodu, že nelze vyloučit potřebu realizovat v rámci rodinného domu bydlení ve třech samostatných bytech např. pro rodiče a rodiny jejich dětí.</p>
<p>Připomínka či námitka č.: 22.b2 Požadavek omezit počet bytových jednotek v RD na max. 1</p>	
Požadavek omezit počet bytových jednotek v rodinném domě na max. 1 bytovou jednotku	<p>Nelze akceptovat - počet bytů v rodinném domě určuje legislativní vymezení rodinného domu ve vyhlášce 501/2006 Sb. uvedených pojmů. Zamezení výstavby bytových domů proklamovaných jako domy rodinné je třeba provést jinými prostředky a to z toho důvodu, že nelze vyloučit potřebu realizovat v rámci rodinného domu bydlení ve třech samostatných bytech např. pro rodiče a rodiny jejich dětí.</p>

Požadavek připomínky či námitky	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námitce)
Připomínka či námitka č.: 22.c Požadavek omezit typy RD jen na izolované a posoudit koeficient zast. plochy	
Požadavek omezit typy rodinných domů jen na izolované (samostatně stojící) a posoudit koeficient zastavěné plochy	<p>Akceptovat částečně – požadavek na omezení typů RD na izolované (samostatně stojící) je v souladu se zachováním charakteru zástavby sídelního útvaru Babice jako venkovského sídla, kde uvedený typ rodinného domu naprosto převažuje. Požadavek na koeficient zastavěné plochy neakceptovat a to z toho důvodu, že podmínky využití jej nahrazují maximální přípustnou výměrou zastavěné plochy objektem rodinného domu a nepřímo i koeficientem zeleně. Projektant výměry a koeficienty prověří z hlediska jejich jednoznačné definice a měřitelnosti .</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP: - provést omezení přípustných typů RD pouze na izolované (samostatně stojící) rodinné domy - výměry a koeficienty uvedené v podmínkách využití pozemků pro stavby pro bydlení prověřit z hlediska jejich jednoznačné definice a měřitelnosti a případně upravit.</p>
Připomínka či námitka č.: 22.c2 Požadavek na koeficient zeleně min. 75%	
Požadavek na stanovení koeficientu zeleně na min. 75%	<p>Akceptovat částečně – u pozemků standardní velikosti je koeficient zeleně stanoven v dostatečné míře požadavkem na min. 60% zeleně. Projektant výměry a koeficienty prověří z hlediska jejich jednoznačné definice a měřitelnosti (u zeleně např. stanovit, že se za ní pokládá jen zeleň na rostlém či upraveném terénu a nikoliv vegetační střechy).</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP: Prověřit – prověřit možnost stanovení vyššího koeficientu zeleně u pozemků rodinných domů vyšší rozlohy</p>
Připomínka či námitka č.: 22.d Požadavek doplnit regulaci oplocení	
Požadavek doplnit regulaci oplocení	<p>Akceptovat - Požadavek na regulaci oplocení je logický - regulace oplocení bude doplněna zejména ve vztahu pozemků k veřejným prostranstvím a s ohledem rozhledovým parametrům křižovatek</p> <p>Pokyn pro úpravu ÚP: Projektant doplní adkvátní regulaci oplocení</p>

Požadavek připomínky či námitky	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námitce)
Připomínka či námitka č.: 23. Nesouhlas s možností umísťovat dvojdomy jen v plochách podmíněných US	
Nesouhlas s podmínkou umísťovat dvojdomy jen v plochách podmíněných pořízením územní studie	Neakceptovat Relevantní podmínky budou naopak zpřísněny a počet typů RD omezen pouze na izolované (samostatně stojící). Toto opatření je v souladu s požadavky na zachování původního charakteru zástavby venkovského sídla a tomu odpovídající hustotu zástavby a zejména s ohledem na negativní projevy plynoucí z disproporce mezi extrémním rozvojem bydlení (počtu obyvatel) a nedostatečným či nemožným rozvojem veřejné infrastruktury. V této souvislosti je nutno uvést, že v roce 2005 počet obyvatel činil 303 oproti 1034 obyvatelům v roce 2016.
Připomínka či námitka č.: 24. Kapacita ČOV a její naplnění	
Požadavek na kontrolu rozvoje s ohledem na kapacitu ČOV a její naplnění	Akceptovat Zásadním prahem rozvoje je zajištění požadavků na likvidaci odpadních vod. Proto je třeba do etapizace promítnout i stav vodohospodářských systémů na úseku likvidace odpadních vod. Pokyn pro úpravu ÚP: S ohledem na problémy v oblasti veřejné infrastruktury se ukládá: - Doplnit bilanci zajištění odpovídající kapacity čistírny odpadních vod a případně stanovit etapizaci podmíněnou zvýšením účinnosti a kapacity ČOV. - Individuální likvidace splaškových odpadních vod nových staveb pro bydlení z individuálních zdrojů bude stanovena jako nepřípustné - nová výstavba musí být napojena na veřejnou kanalizaci. <i>a dále obdobně jako u 1.B:</i> S ohledem na problémy v oblasti veřejné infrastruktury se ukládá: - <i>prověřit a případně upravit etapizaci výstavby v souladu s účinností a kapacitou ČOV</i>
Připomínka či námitka č.: 25. Nesouhlas s výstavbou komunikací	
Nesouhlas s výstavbou dalších pozemních komunikací	Nelze akceptovat – zajištění dopravního přístupu k plochám bydlení, rekreace, a dalším typům je nezbytným předpokladem a podmínkou jejich funkčnosti. Ochranu a bezpečí obyvatel a zejména dětí lze zajistit organizačně technickými prostředky

Požadavek připomínky či námitky	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námitce)
	v návazné dokumentaci (dopravně zklidněné komunikace, obytné zóny a pod.).
Připomínka či námitka č.: 26. Vybudování komunikace k Z20 je nezbytné	
Požadavek na nezbytnost vybudování komunikace k zastavitelné ploše Z20	Akceptovat – Pokyn pro úpravu ÚP: plocha Z24 pro přístupovou komunikaci bude v řešení územního plánu zachována – Dále viz vypořádání připomínky či rozhodnutí o námitce č.: 6
Připomínka či námitka č.: 27. Požadavek na vymezení plochy pro dům pro seniory	
Požadavek na vymezení plochy pro dům pro seniory	Akceptovat částečně Zařízení OV v oblasti sociálních služeb obec Babice nehodlá z ekonomických důvodů provozovat ve vlastní režii, režim územního plánu ale umožňuje tyto provozy umístit v rámci druhu plochy SV, samozřejmě za předpokladu, že o provozování uvedené funkce projeví nějaký podnikatelský subjekt či organizační složka státu zájem. Pokyn pro úpravu ÚP: - projektant ponechá v řešení plochy SV, jejichž podmínky musí umožnit mimo jiné i umístění „domu seniorů“ - projektant posoudí a případně doplní do přípustného či podmíněně přípustného využití možnost umístění domovů důchodců a domovů pro seniory v ostatních druzích PRZV (zejména v BI, občanské vybavenosti a pod.)
Připomínka či námitka č.: 28. Požadavek doplnit do ÚP úpravnu vody dle vodohosp. studie	
Požadavek doplnit do ÚP úpravnu vody dle zpracované vodohospodářské studie	Akceptovat: Úpravna vody již byla realizována a údaje o ní budou proto zpracovány do dokumentace územního plánu Pokyn pro úpravu ÚP: projektant zapracuje údaje o úpravně vody do dokumentace územního plánu
Připomínka či námitka č.: 30. Požadavek na možnost zapracovat do územního plánu požadavek na uzavření smlouvy vlastníka vodovodu a kanalizace s obcí o nenapojování bytových domů	

Požadavek připomínky či námítky	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námítce)
Požadavek na možnost zapracovat do územního plánu požadavek na uzavření smlouvy vlastníka vodovodu a kanalizace s obcí o nenaspojení bytových domů	Nelze akceptovat: Důvodem pro neakceptaci je, že podmínky územního plánu musí obsahovat pouze věcné a právně jednoznačné požadavky na přípustnost či nepřípustnost či prostorové podmínky výstavby. Uvedenou smlouvu obec může řešit mimo platformu územně plánovací činnosti. V této souvislosti ale připomínáme, že územní plán nepřipouští výstavbu bytových domů a tudíž se potřeba této smlouvy jeví jako neodůvodněná.

Požadavek připomínky či námítky	Návrh vypořádání (vyhodnocení připomínky či rozhodnutí o námítce)
Námítka č.: 31. Vlastníci p. č.:280/51,280/60,280/75, st. 529, st.771 a požadují zařadit provoz truhlárny do ploch smíšených výrobních a dále požadavek na úpravu koeficientu zastavění na 0,8 a koeficientu zeleně na 0,05	Akceptovat – prověřit. Požadavek námítky je legitimní, upozorňuje na stávající provoz výroby a služeb v návrhu ÚP zařazený do ploch bydlení jako stav. Pokyn pro úpravu ÚP: prověřit a na základě prověření upravit zařazení do druhu PRZV plochy smíšené výrobní s ohledem na stávající využití dotčených pozemků a s ohledem na požadavek na intenzifikaci míry využití území.
Námítka č.: 32. Požadavek na zařazení pozemku 281 do zastavitelných ploch pro bydlení v RD	Nelze akceptovat Pozemek je zařazen jako územní rezerva pro bydlení a nelze ho zařadit do zastavitelných ploch s ohledem na: - koncepci územního plánu, která neumožňuje vymezování nových zastavitelných nad rámec platné územně plánovací dokumentace a zadání územního plánu - zásadní odpor obyvatel obce k navyšování dalšího rozvoje, deklarovaný v podání drtivé většiny připomínek a námítek k územnímu plánu
Námítka č.: 33. Požadavek pozemek 297/24 zařadit do ploch technické infrastruktury TI (alespoň z poloviny)	Akceptovat částečně – prověřit Využití pozemku bylo předpokládáno v zadání územního plánu. V této souvislosti, za předpokladu dostatečného odůvodnění veřejného zájmu na využití plochy pro technickou infrastrukturu lze severní část plochy tvořící nezastavěnou plochu mezi zastavěným a zastavitelným územím vymezit jako zastavitelnou plochu. Pokyn pro úpravu ÚP: prověřit veřejný zájem a na základě prověření vymezit dotčený pozemek a případně

	sousední pozemky jako zastavitelnou plochu pro technickou infrastrukturu (podmíněně připustit i plochy pro technické zajištění obce)sběrný dvůr).
Námitka č.: 34. Požadavek pozemky p.č.:243/1, 53/4, 53/2, 240/3, 684, 676, 675, 674 zařadit do ploch smíšených výrobních a dále požadavek na úpravu koeficientu zastavění na 0,8 a koeficientu zeleně na 0,05	Akceptovat – prověřit Požadavek námítky je legitimní, upozorňuje na stávající provoz výroby a služeb v návrhu ÚP zařazený do ploch bydlení jako stav. Pokyn pro úpravu ÚP: prověřit a na základě prověření upravit zařazení do druhu PRZV plochy smíšené výrobní s ohledem na stávající využití dotčených pozemků a s ohledem na požadavek na intenzifikaci míry využití území.
Námitka č.: 35. Požadavek na zařazení pozemku 278 do RD - odůvodnit	Nelze akceptovat Pozemek je zařazen jako územní rezerva pro bydlení a nelze ho zařadit do zastavitelných ploch s ohledem na: - koncepci územního plánu, která neumožňuje vymezení nových zastavitelných nad rámec platné územně plánovací dokumentace a zadání územního plánu - zásadní odpor obyvatel obce k navyšování dalšího rozvoje, deklarovaný v podání drtivé většiny připomínek a námitek I územnímu plánu
Námitka č.: 36. Nesouhlas s umístěním školy na p.č. 78 a s předkupním právem na pozemky dotčené umístěním veřejné infrastruktury	Akceptovat částečně: Důvodem pro zařazení dotčených pozemků ve vlastnictví námítujícího subjektu do nových zastavitelných ploch byla potřeba zajistit plochy pro veřejnou infrastrukturu zejména na úseku školství. Koncepce územního plánu, s ohledem na skutečnost, že se dotýká soukromých pozemků, řešila využití pozemků dotčeného vlastníka kompromisně – část pozemků určila pro plochy OV a veřejných prostranství a druhou část pozemků stejného vlastníka, jako další kompenzaci za omezení vlastnických práv, určila pro plochy bydlení v rodinných domech. S ohledem na základní požadavek podstatné část společenství občanů obce nerozšiřovat zastavitelné území o další plochy nad rámec platné ÚPD pořizovatel zvažoval dvě možnosti vypořádání námítky. První možností bylo nové zastavitelné plochy vyřadit, tato možnost ale nevytváří předpoklady pro zlepšení veřejného zájmu na rozšíření ploch pro OV v oboru školství a potřebných veřejných prostranství a dále není ideální z urbanistického hlediska, protože dotčené pozemky tvoří nelogickou proluku mezi zastavěným či zastavitelným územím a vytváří tak zemědělsky obtížně obhospodřovatelnou lokalitu. Zvolena byla proto druhá možnost řešení, tedy ponechat dotčené pozemky v podmíněně zastavitelných plochách a řešit jejich využití v rámci celé rozvojové plochy Z02. Tímto se vytvoří předpoklady pro rovnoměrnější omezení vlastnických

práv související s potřebou zajištění ploch pro OV mezi více pozemků a vlastnických subjektů. Pro zajištění uvedených cílů je ovšem rozvoj nutné podmínit v souladu s možnostmi, které stavební zákon umožňuje, tedy vytvořením předpokladů pro zajištění podrobnější ÚPD či ÚPP, tedy regulačního plánu či územní studie, pro dotčenou zastavitelnou plochu. Podrobnější územně plánovací dokument či podklad, kterým bude další rozvoj zastavitelné plochy Z02 podmíněn, přesně vymezí uspořádání území s cílem vytvořit předpoklady nejen pro rozvoj bydlení, ale zejména pro rozvoj potřebné veřejné infrastruktury. Podmínění rozvoje územní studií přitom vyvolává nutnost upravit základní zařazení do PRZV s ohledem na skutečnost, že marným uplynutím lhůty pro pořízení studie by zanikla možnost vyřešení veřejných zájmů na vymezení ploch veřejné infrastruktury. Z uvedeného vyplývá následující pokyn pro úpravu:

Pokyn pro úpravu ÚP:

Celou zastavitelnou plochu Z02 podmínit pořízením podrobnějšího územně plánovacího dokumentu (regulačního plánu) nebo územně plánovacího podkladu (územní studie).

V případě zařazení do plochy podmíněné zpracováním regulačního plánu na žádost plochu vhodně zařadit do příslušného druhu PRZV (např. plochy smíšené obytné) a do územního plánu doplnit zadání regulačního plánu, které musí mimo jiné obsahovat konkrétní podmínky a požadavky na umístění a plošný rozsah plochy pro veřejnou infrastrukturu (zejména ploch veřejné občanské vybavenosti a veřejných prostranství).

V případě zařazení do plochy podmíněné zpracováním územní studie plochu vhodně zařadit do příslušného druhu PRZV (např. plochy veřejné občanské vybavenosti) tak, aby marným uplynutím lhůty pro pořízení studie nemohlo dojít k výstavbě bydlení bez ploch veřejné občanské vybavenosti. Do podmínek pořízení územní studie doplnit konkrétní podmínky a požadavky na umístění a plošný rozsah plochy pro veřejnou infrastrukturu (zejména ploch veřejné občanské vybavenosti a veřejných prostranství).

37. Požadavek na zařazení pozemku st.p.175 a pozemku 89/5 do ploch bydlení (BI) nebo rekreace (RI)

Akceptovat

Požadavek námítky je oprávněný, upozorňuje na stávající a dlouhodobý způsob využití dotčených pozemků a na skutečnost, že ÚP vymezuje stavební parcelu se stavbou rodinné rekreace a související pozemky jako plochu smíšenou

nezastavěného území přírodní. Uvedené zařazení do druhu PRZV je v kontextu stavebního zákona nesprávné. Stavební parcela a s ní bezprostředně související pozemky jsou dle §2/(1)/c) SZ zastavěným stavebním pozemkem a tudíž v souladu s ustanoveními §58SZ musí být součástí vymezení zastavěného území a v této souvislosti je nelze vymežit jako podtyp smíšených ploch nezastavěného území. Zařazení do druhu PRZV je nutno upravit tak, aby odpovídalo funkčnímu využití, stavu katastru nemovitostí, poloze v zastavěném území.

Uvedené úpravy jsou dále v souladu s požadavky Orgánu státní správy lesů, kterým je OŽP MěÚ Říčany, uplatněným v rámci stanoviska ke společnému jednání. Tyto požadavky označený jako A.3 a A.4 obsahovaly:

A.3. Doporučujeme a souhlasíme s odnětím plnění funkcí lesa pozemkům p.č. 89/5, 168/2, 89/60, 89/61, 89/62, 89/63, 89/64, 89/65, 89/66, 89/67, 89/68, 89/69, 89/70, 89/71, 89/72, 89/73, 89/76, 89/78, 89/79, 89/80 v k.ú. Babice. Jedná se o pozemky nacházející se uprostřed obce a již neplní žádnou z funkcí lesa nebo se jedná o pozemky, které neplní funkce lesa již několik desítek let např. pozemky zastavěné stavbou. Současně požadujeme, aby došlo ke grafickému vylišení tj. např. zelený podklad a na něm tečky a toto bylo uvedeno i v legendách. Dále je nutné, aby možnost odnětí plnění funkcí lesa výše uvedeným pozemkům se promítla do textové části jako zábor PUPFLu. Prosíme upravit a doplnit. Současně požadujeme, aby došlo ke grafickému vylišení tj. např. zelený podklad a na něm tečky a toto bylo uvedeno i v legendách. Dále je nutné, aby možnost odnětí plnění funkcí lesa výše uvedeným pozemkům se promítla do textové části jako zábor PUPFLu. Prosíme upravit a doplnit.

A.4. Pozemky p.č. 186/2, 409, 175st., 362st., 383st., 155st., 722st., 336st. v k.ú. Babice jsou nyní zařazeny dle svého barevného vylišení v grafické části jako plocha „NLh - lesy hospodářské“, ale podle Katastru nemovitostí se jedná o jiné druhy pozemků např. trvalý travní porost nebo zastavěná plocha. Prosíme upravit.

K uvedeným požadavkům byl dohodnut a projektantovi uložen následující pokyn k úpravě:

ad A.3 grafické odlišení není s ohledem na měřítko ÚP technicky reálné u všech identifikovaných pozemků, některé z nich jsou totiž svou rozlohou podstatně menší než 2000 m²(§3/1V501) a tudíž jsou v měřítku ÚP nezobrazitelné. Existence stávajících chat či jiných funkcí na malých

pozemcích bude je ošetřena v kapitole 6 v podmínkách využití PRZV.

U rozlehlějších budov a souvisejících pozemků zařazených do lesních pozemků projektant provede zařazení do druhu PRZV a zahrne do bilancí předpokládaných záborů PUPFL.

ad A.4 Požadavek na odstranění chyby v zařazení – projektant upraví zařazení dotčených pozemků do jiného druhu PRZV.

Z podané námitky a na základě dalších informací od obce, kde si majitelé chat na lesních pozemcích či v jejich bezprostřední návaznosti stěžují na nemožnost jakýchkoli i sebemenších změn staveb s ohledem na podmínky uvedené v ÚPD v plochách lesních je třeba:

- vyhovět podané námitce
- prověřit analogickou úpravu u ostatních ploch staveb situovaných na lesních pozemcích či v jejich bezprostřední návaznosti a to s ohledem na stanovisko a požadavky Orgánu státní správy lesů podané v rámci společného jednání o návrhu ÚP.

Pokyn k úpravě:

- Projektant provede zařazení pozemku st.p.175 a pozemku 89/5 do druhu PRZV BI nebo RI včetně bilance záboru PUPFL

- projektant důsledně uvede návrh územního plánu do souladu s výše uvedenými dohodnutými pokyny k úpravě vyplývajících z požadavků Orgánu státní správy lesů uplatněných v rámci stanoviska ke společnému jednání a s pokyny k úpravě vyplývajících z požadavků Orgánu státní správy lesů uplatněných v rámci stanoviska k řízení o územním plánu (veřejnému projednání) – viz vyhodnocení stanovisek. Součástí podmínek využití v těch druzích PRZV, kde se nachází stavby situované na lesních pozemcích či v jejich bezprostřední návaznosti musí být i stanovení takových parametrů podmínek prostorového uspořádání zástavby, které v omezené míře umožní přiměřené stavební úpravy (např. přístavba zádveří, WC a pod.)

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j.: 126751/2019/KUSK (viz příloha č.2 - [příloha_2_Krajsky_urad_N_UP_53.pdf](#)) uvedl požadavky:

c/ „Krajský úřad k výsledkům veřejného projednání návrhu územního plánu Babice konstatuje, že námitka č. 37 se týká pozemku st. p. 175 a pozemku 89/5 v k. ú. Babice. Krajský úřad se k tomuto území již vyjadřoval ve stanovisku 119751/2018/KUSK ze dne 19. 10. 2018, ve kterém byly tyto pozemky navrženy k

	<p>záboru PUPFL v rámci plochy L1. Krajský úřad zde vyjádřil souhlas se změnou na „plochy rekreace“.</p> <p>K výše uvedené námitce je dále uvedeno, že je potřeba plochu zařadit do druhu PRZV BI nebo RI. Krajský úřad požaduje jednoznačně stanovit druh využití pozemků včetně požadovaných záborů PUPFL, protože skutečnost, zda je pozemek zahrnut do využití RI nebo BI je zcela rozhodující pro to, zda je kompetentní k vyjádření krajský úřad ve smyslu § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona, nebo úřad obce s rozšířenou působností, tj. městský úřad Říčany, ve smyslu ustanovení § 48 odst. 2 písm. c) lesního zákona.</p> <p>S ohledem na uvedené skutečnosti se doporučuje zařazení do ploch RI.</p>
<p>Námitka č.: 38. Nesouhlas se stanovištěm kontejnerů vedle parcely 227/16</p>	<p>Akceptovat – Požadavek námitky pokládá pořizovatel za oprávněný, neboť přenáší potenciálně negativní důsledky provozu sběrného místa tříděného odpadu, jehož návrh vyplývá z návrhu rozvojových ploch do bezprostřední blízkosti stávající zástavby.</p> <p>Pokyn k úpravě: - Projektant umístí plochu pro sběrného místa tříděného odpadu do vhodného místa v zastavitelné plochy Z20, případně podmínky jeho lokalizace a vymezení upřesní v podmínkách pro pořízení územní studie.</p>
<p>Přípomínka č.: 39. množina připomínek podání NP_81</p>	
<p>Požadavek, aby schválení územního plánu bylo odloženo minimálně o dva roky, aby tak byla umožněna dlouhodobější a systematická debata a aby schválení územního plánu bylo řešeno referendem.</p>	<p>Nelze akceptovat – pořízení nového územního plánu probíhá od roku 2016 a jeho proces zahrnul již tři fáze projednávání (zadání, společné jednání, řízení o územním plánu). Z výsledku projednání vyplývá i nutnost opakovaného veřejného projednání územního plánu – je tedy zjevné, že prostoru (časového i procesního) pro řešení koncepce rozvoje je dostatek. Co se týče schválení ÚP referendem, pak tento požadavek je zcela v rozporu se stavebním zákonem – vydání územního plánu je v kompetenci zastupitelstva obce v rámci samostatné působnosti obce.</p>
<p>Požadavek, aby byla provedena studie kvality života v obci, která zmapuje dlouhodobě potřeby obyvatel dnes dostupných i budoucích lokalit.</p> <p>Požadavek, aby byla provedena studie průchodnosti obce pro pěší a kola, a její závěry včleněny do územního plánu.</p>	<p>Nelze akceptovat – obsah připomínky nemá přímý vztah k předmětu projednávání, ale je podnětem k pořízení účelové studie. Zastupitelstvo obce Babice se tímto podnětem musí zabývat mimo proces pořízení územního plánu.</p>

<p>Požadavky na parametry veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně a parků u zastavitelných ploch Z18 a Z20.</p>	<p>Nelze akceptovat – obsah připomínky nereflektuje skutečnost, že plocha je určena pro bydlení a toto využití je dle vyhlášky 501/2006 Sb. převažující a hlavní. Požadavky na rozsah ploch jsou absurdně maximalistické a technicko-ekonomicky naprosto nereálné. Minimální plošný rozsah a parametry veřejných prostranství a parkových ploch jsou určeny právě dle vyhlášky 501/2006 Sb. a musí být dodrženy. Plocha Z20 je navíc podmíněna pořízením územní studie, jejíž podmínky pořízení zakotvují potřeby veřejného zájmu. Kromě výše uvedeného je nutno připomenout, že koeficient zeleně 60% pro pozemky určené pro bydlení dostatečně vytváří předpoklady pro zajištění zeleně v zastavitelné ploše.</p>
<p>Požadavky na rozkrytí vlastnické struktury firmy TODAR s.r.o. a pozastavení rozvoje do zajištění „rozkrytí“.</p>	<p>Nelze akceptovat – legislativou je určeno, že územní plán stanoví podmínky využití území jednoznačně tak, aby platilo pro všechny majitele pozemků bez ohledu na vlastnictví. Rozkrytí vlastnické struktury jakýchkoliv pozemků nespadá do územně plánovací činnosti. Údaje o vlastnictví pozemků či obchodních společností jsou dostupné ve veřejně přístupných informačních systémech.</p>
<p>Použití tichého asfaltu nebo ekvivalentu s certifikovanou nižší hlučností na tuto přístupovou cestu Z24 a další komunikace.</p>	<p>Nelze akceptovat – legislativou je určeno, že územní plán ve svém řešení navrhuje celkovou koncepci dopravní infrastruktury, nezabývá se tedy konstrukčním detailem nad rámec své podrobnosti. Konkrétní parametry komunikací, týkající se použitého materiálu budou předmětem navazující projektové přípravy.</p>
<p>Povinnost rozvedení optické datové sítě v oblastech a na toto aby bylo myšleno při obnově komunikací v Babicích.</p>	<p>Akceptovat – požadavek na zajištění předpokladů pro racionální výstavbu technické infrastruktury v oblasti přenosu dat a informací je legitimní. Pokyn k úpravě: - Projektant posoudí a vhodným způsobem zapracuje podmínky pro umístování uvedené technické infrastruktury do dokumentace územního plánu.</p>
<p>Povinnost majitelů pozemků k výstavbě se finančně na řešení občanského vybavení a ploch zeleně obce a podmiňovat započetí výstavby dořešením a dobudováním občanské vybavenosti obce. V nových oblastech k výstavbě systematicky vyčleňovat alespoň např. 35% plochy jako veřejnou zeleň a občanské vybavení.</p>	<p>Nelze akceptovat – Minimální plošný rozsah a parametry veřejných prostranství a parkových ploch jsou určeny právě dle vyhlášky 501/2006 Sb. a musí být dodrženy. Většina plošně rozsáhlých zastavitelných ploch je podmíněna pořízením územní studie, jejíž podmínky pořízení zakotvují potřeby veřejného zájmu vč. ploch občanského vybavení.</p>
<p>Vyčleňovat koridory větších šířek, které budou obhospodařované jako plochy lesní a smíšené nezastavěné místo současných polí a budou veřejně přístupné. Toto se týká např. oblasti Mlýnska ale i např. Z05 a Z23.</p>	<p>Nelze akceptovat – požadavek na zalesnění nebyl součástí zadání územního plánu. Není v ekonomických možnostech obce uvedený požadavek deklarovat jako veřejný zájem a pozemky vykoupit a zalesnit.</p>

Připomínka či námitka č.: 40. podnět k pořízení územní studie	Nelze akceptovat – obsah podání nemá vztah k předmětu projednávání, ale je podnětem k pořízení územní studie. Zastupitelstvo obce Babice se tímto podnětem musí zabývat mimo proces pořízení územního plánu
--	--

Námítky, uvedené v závěrečné části podání NP_48, věcně shodné s připomínkami uvedenými v tomtéž podání

Požadavek námítky	Návrh rozhodnutí o námitce
N1. námitka k překotnému růstu obce Babice	Akceptovat Vypořádání je identické s vypořádáním připomínky či rozhodnutím o námitce č.: 1 (Územní plán obce Babice jako celek)
N2. plánovaná příjezdová cesta k lokalitě Z18 a Z20	Akceptovat Vypořádání je identické s vypořádáním připomínky či rozhodnutím o námitce č.: 6
N3. rezerva k výstavbě B1 (nesprávná identifikace z chybného označení přepisu popisku BI – jedná se o rezervu R2) u ulice Mlejnská	Nelze akceptovat Vypořádání je identické s vypořádáním připomínky či rozhodnutím o námitce č.: 9
N4. nejasné vlastnické vztahy lokality Z20 požadavek na rozkrytí vlastnické struktury a přijetí opatření ochraňující práva obce a obyvatel (vlastník – kyperská společnost)	Nelze akceptovat Požadavek na šetření vlastnické struktury a ochranu obyvatel není předmětem územního plánování. Vlastnické poměry jsou veřejně dostupné v katastru

	nemovitostí a podmínky využití navržené v ÚP určují způsob využití a prostorového uspořádání zástavby a chrání tak (prostředky územního plánování) dotčené plochy a obyvatele před jiným způsobem využití.
N5. Projednání územní studie	Nelze akceptovat Vypořádání je identické s vypořádáním připomínky či rozhodnutím o námitce č.: 11