

**PŘÍLOHA Č. 6 OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY, KTERÝM SE VYDÁVÁ ZMĚNA Č. 3
ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽLUTAVA**

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

OBSAH

Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Žlutava v rámci veřejného projednání dle § 55b stavebního zákona 2

Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Žlutava v rámci veřejného projednání dle § 55b ve spojení s § 52 stavebního zákona



doručeno dne 10.6.2024, č. j. ve spisové službě 31789/2024.

„Námitku podávají v souladu s ust. § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Jsme vlastníci pozemků parc. č -1614,1615,1619/1,1620,1626,1630 v katastrálním území Žlutava. Jako vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti změně č.3 územního plánu obce Žlutava, projednávaný dne 5.6.2024 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující **námitky**:

- **V této podobě nesouhlasíme s umístěním a zakreslením kanalizace (VT. Kanalizace 2) na dotčených pozemcích parc. č -1614,1615,1619/1,1620,1626,1630 v katastrálním území Žlutava v územním plánu.**

Odůvodnění-

- rozdělení a omezení pozemků v horní části zahrady.
- nebyli jsme seznámeni jak se studií ani se záměrem vybudování kanalizace v této podobě.
- z veřejného jednání a přítomnosti projektanta kanalizace je zřejmé, že bude existovat více variant, a nebo se může trasa vedení kanalizace lišit.
- skutečný stav vedení kanalizace (z více hledisek např. zaměření, dohody nebo finálního projektu) nebude odpovídat zakreslené kanalizaci v navrhovaném územním plánu, proto je zbytečné tuto změnu provádět a omezovat pozemek či krátiť naše práva. Toto chybné zakreslení, bude figurovat po zbytek platnosti územního plánu.
- v místě zakreslené kanalizace na pozemcích parcel 1614,1615 již provedeny zemní úpravy jako vyrovnání pozemku s využitím opěrných zdí, instalace bazénu, instalace podzemní nádrže na dešťovou vodu, vybudování velké okrasné skalky.
- na parcele 1620,1626 plánována stavba dle stavebního zákona
- Ze všech těchto důvodů budou pozemky znehodnoceny a omezeny pro jakýkoliv další záměr.
- Každopádně jsme připraveni jednat, dohodnout se a najít nejvhodnější řešení k umístění kanalizace ve spodní části našich pozemků, kde již stávající kanalizace vede a jsme napojeni. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli, jak je uvedeno v textové části.

Ve Žlutavě dne 7.6.2024

Vyhodnocení: námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Společnost AQUADROP, s.r.o. zpracovala variantní studii odkanalizování obce, jejímž primárním cílem bylo stanovit koncepci odkanalizování území. V rámci studie nebyly řešeny majetkoprávní vztahy, které jsou řešeny vždy následně pro zvolenou variantu v rámci standardní projektové přípravy, která byla nedávno zahájena. Je běžným postupem, že dojde k detailnímu umístění trasy po dohodě s majiteli pozemků s využitím podrobnějších podkladů (geodetické zaměření, detailní průzkum území). V rámci odkanalizování obce dojde k zasažení stovek soukromých pozemků, které je nutno projednat (nelze vzhledem k rozsahu řešit v rámci územního plánu).

Variantu využitá při zakreslení do návrhu územního plánu byla převzata ze studie. Jak je uvedeno výše, je třeba ji považovat za orientační.

Stoku splaškové kanalizace a souběžně vedené výtlačné potrubí bylo navrženo umístit do pozemků z důvodu konfigurace terénu, jedná se o technicky reálné řešení bez vhodnější alternativy. Stoka bude sloužit pro odvedení odpadních vod pro cca 10 výše položených nemovitostí a rovněž pro nemovitosti samotných majitelů předmětných pozemků. S těmito (stejně jako se všemi ostatními v obci) budeme následně jednat o podmínkách souhlasu s navrženou trasou či případně se budou trasy korigovat. Cílem je minimalizovat zásah do pozemku. Je možné posunout trasu níže k hranici pozemků. Je však třeba zohlednit výškové řešení a rovněž upozornujeme na delší soukromé splaškové kanalizační přípojky. Předpokládáme v maximální míře šetrné provedení, nabízí se možnost realizace bezvýkopovou technologií řízeného horizontálního vrtání s přímým zatažením produktovodu, kdy by v pozemku nebylo

kopáno. Délka protlaku může být v přímé linii i stovky metrů, na začátku a konci protlaku je třeba realizovat startovací a kontrolní jámy. Ve vlastních pozemcích by byly dokopány malou mechanizací pouze odbočky pro nemovitosti a pro šachtu na potrubí. Jedná se o podzemní stavbu, která nebude na povrchu viditelná. Při vlastním provozu se nepředpokládá další ovlivnění pozemků. Nutnost přístupu provozovatele na pozemek není pravděpodobná i vzhledem k předpokládaným spádovým poměrům. Případné revize či čištění potrubí, lze řešit z veřejných pozemků, dosah čistících zařízení je až cca 100 m. Skutečností je, že ze zákona má kanalizační síť ochranné pásmo 1,5 m od okraje potrubí.

V rámci projektové přípravy bude nová trasa projednána s majiteli pozemků, aby byl pro majitele pozemků akceptovatelný a zároveň technicky a ekonomicky vhodný a proveditelný.

Oddílný kanalizační systém (v tomto případě přidání nové splaškové kanalizace) má především zlepšit ekologické a životní standardy v obci Žlutava. I proto je třeba nalézt vzájemně akceptovatelné řešení, které bude sloužit i pro samotné majitele pozemků.

Na základě výše uvedeného se koridor TW 184 pro umístění kanalizačního systému vypouští, plocha se navrácí do původního využití před změnou. Nová trasa pro umístění kanalizace v dané lokalitě bude řešena v rámci stavebně-správního řízení. Technickou infrastrukturu je možné umístit v plochách zemědělských v souladu s přípustným využitím.

2. [REDAKCE] doručeno dne 11.6.2024, č. j. ve spisové službě 31789/2024.

Věc: Námitka k návrhu změny č. 3 územního plánu Žlutava - vyhl. č. 159/2024

Parcela č. 495/1 o výměře 3205 m², vedená v katastru nemovitostí Žlutava jejímž jsem jediným vlastníkem, List vlastnictví č. 1226, byla vedena jako plocha pro bydlení. Návrhem změny č. 3 byla stávající plocha pro individuální bydlení **BI 4** zmenšena na plochu **BI 167** a 2 plochy **L 83** a **L 84** jsou vedeny jako zahrady **ZZ**.

Nesouhlasím s touto změnou a žádám o navrácení do původního stavu **BI 4**. Z mého pohledu by ještě bylo přijatelné rozšířit navrhovanou plochu **BI 167** o severní část pozemku č. 495/1. Pokud proběhne vámi navrhovaná změna, ztratí část pozemku č. 495/1 určeného k individuálnímu bydlení přístup k veřejné komunikaci.

Plocha **BI 4** byla procentuálně **nejvíce zmenšena** vůči ostatním redukováným plochám. Můj pozemek č. 495/1 se vzhledem k zastavitelné ploše zmenšil o 2/3. Ostatních plochy **BI**, které mohly být redukovány, se změna nedotkla.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

*Projektant změny společně s určeným zastupitelem prověřili plochy určené pro individuální bydlení vhodné k navrácení do zemědělského půdního fondu. Při rozhodování brali zřetel na problémové lokality tzn., kde je problém při vydatných deštích se splavováním zeminy, kde dochází k sesuvům půdy, atd. Lokalita **BI 167** byla zvolena z důvodu častých problémů při deštích, kdy se dostává splavená zemina na vozovku a z důvodu potencionálního rizika sesuvů půdy.*

*Pozemky dotčené úpravou plochy **BI 167** byly pro bydlení vymezeny v Územním plánu Žlutava (**BI 1Ad**), který nabyl účinnosti dne 21.8.2008. Od doby vydání uplynulo 16 let. Po celou tuto dobu měl stavebník možnost k výstavbě individuálního bydlení tuto plochu využít. Změnou územního plánu nedochází ke znemožnění výstavby individuálního bydlení, část plochy **BI 167** o výměře 2 600 m² zůstává pro individuální bydlení a část byla vymezena pro sady a zahrady přiléhající k ploše bydlení. Sady a zahrady byly vymezeny na části pozemků z důvodu obtížného přístupu a vzhledem ke konfiguraci terénu. Současně jsou tyto plochy v případě nepříznivých klimatických podmínek vystaveny splachům z okolních zemědělských ploch, nacházejících se východně od lokality. Plocha sady a zahrady vymezená severně od zastavitelné plochy **BI 167** se nachází v místě, kde došlo ke svahové deformaci. V případě nadměrných srážek by mohlo dojít k další nestabilitě svahu.*

*Přístup na plochu **BI 167** je umožněn z návrhové plochy veřejného prostranství **PU 58**. Pro lepší zpřístupnění ploch **ZZ**, byly podmínky využití doplněny o liniové stavby související dopravní infrastruktury.*