

Územní plán Horušice

(Opatření obecné povahy)

Zastupitelstvo obce Horušice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 43 odst. 4 a § 54 stavebního zákona, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění do 31.12.2023 (dále jen „vyhláška“), § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

vydává

Územní plán Horušice
(dále jen „územní plán“).

1. Textová část územního plánu

Textová část územního plánu obsahuje:

1. Identifikační údaje, vymezení řešeného území
2. Vymezení zastavěného území, datum k němuž bylo vymezeno.
3. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
4. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
5. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.
6. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.
7. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.
11. Vymezení plocha a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).
13. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

2. Grafická část územního plánu

Grafická část územního plánu obsahuje:

1. Výkres základního členění území.
2. Hlavní výkres.
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Odůvodnění

Odůvodnění územního plánu obsahuje textovou a grafickou část:

A. Textová část

1. Postup při pořízení územního plánu

Pořízení územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce Horušice svým usnesením č. 52/2019 ze dne 8.4.2019. Na základě tohoto usnesení byl dne 17.4.2019 požádán Městský úřad Čáslav, odbor výstavby a územního plánování, jako obecní úřad obce s rozšířenou působností (dále jen „úřad územního plánování“), o pořízení územního plánu.

Byl zpracován návrh zadání územního plánu, který byl v souladu s § 47 stavebního zákona připraven k veřejnému nahlédnutí a byl doručen veřejnou vyhláškou. S oznámením o projednávání byl návrh zadání územního plánu zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Na základě uplatněných požadavků, podnětů a připomínek byl návrh zadání územního plánu upraven a schválen usnesením Zastupitelstva obce Horušice č. 104/2019, dne 27.12.2019.

Na základě schváleného zadání územního plánu byl zpracován návrh územního plánu.

Dle § 50 odst. 3 stavebního zákona byl návrh územního plánu doručen veřejnou vyhláškou a vystaven k veřejnému nahlédnutí. Do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Dne 3.10.2023 se uskutečnilo společné jednání o návrhu územního plánu v souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona. Dotčené orgány mohly do 30 dnů od společného jednání o návrhu územního plánu uplatnit u pořizovatele svá stanoviska, sousední obce své připomínky.

Po uplynutí lhůty k podání připomínek a stanovisek byly v souladu s § 50 odst. 7 stavebního zákona zaslány stanoviska a připomínky Krajskému úřadu Středočeského kraje. Krajský úřad Středočeského kraje vydal dne 6.5.2024, č.j.: 060563/2024/KUSK, sp. zn.: SZ 048207/KUSK ÚSŘ/MP stanovisko k návrhu Územního plánu Horušice z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s Politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem s tím, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Na základě výsledků projednání byl návrh územního plánu upraven. Dle § 52 stavebního zákona byl návrh územního plánu po dobu 30 dnů vystaven k nahlédnutí na Městském úřadě Čáslav, odboru výstavby a územního plánování, úřadě územního plánování, na Obecním úřadě Horušice a na internetových stránkách Městského úřadu Čáslav. Dne 10.9.2024 se konalo veřejné projednání návrhu územního plánu. Oznámení o konání veřejného projednání bylo doručeno veřejnou vyhláškou. K veřejnému projednání byly jednotlivě přizvány: obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý k návrhu územního plánu uplatnit své připomínky, dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky, dotčené orgány svá stanoviska.

K návrhu územního plánu byly uplatněny dvě námitky.

Soulad s uplatněnými stanovisky dotčených orgánů, rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek je řešen v bodech č. 5, 10 a 11 tohoto opatření obecné povahy.

2. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14 (územně plánovací dokumentace vydaná krajem).

(další viz odůvodnění územního plánu – textová část, která je nedílnou součástí tohoto dokumentu).

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Územní plán vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, respektive principů udržitelného rozvoje. Vytváří předpoklady pro účinnou ochranu životního prostředí a jeho hlavních složek - půdy, vody a ovzduší. Je zde plně respektován místní územní systém ekologické stability. Respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla. Je tedy s cíli a úkoly územního plánování v souladu.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Soulad ÚP s jednotným standardem byl prověřen prostřednictvím elektronického kontrolního nástroje. Úplnou kontrolu provedl projektant dne 16.9.2025. Příslušný protokol z kontroly je přílohou tohoto opatření obecné povahy.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Úřad územního plánování zajistil společné jednání s dotčenými orgány o návrhu územního plánu. V souladu s § 50 odst. 2 uplatnily stanoviska tyto dotčené orgány:

Krajská hygienická stanice – stanovisko ze dne 11.9.2023, zn.: KHSSC 49146/2023, č.j.: KHSSC 51299/2023, souhlasné stanovisko s tím, že při umístění stavby RD v zastavitelné ploše Z2 bude prokázáno splnění limitních hladin hluku z navazující drobné výroby v chráněném venkovním prostoru stavby.

Bude řešeno ve stavebním řízení při povolení jednotlivých staveb.

Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko ze dne 27.10.2023, sp. zn.: SZ_115947/2023/KUSK, č.j.: 115947/2023/KUSK, souhlasné stanovisko.

ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje územní odbor Kutná Hora – stanovisko ze dne 30.10.2023, č.j.: HSKL-9380-2/2023-KH, souhlasné stanovisko.

Ministerstvo průmyslu a obchodu – stanovisko ze dne 8.9.2023, zn.: MPO 90435/2023, souhlasné stanovisko s tím, že budou z textové a grafické části návrhu územního plánu vypuštěny dobývací prostor a výhradní ložisko, které se na území obce nevyskytují.

Upraveno v návrhu územního plánu k veřejnému projednání – dobývací prostor a výhradní ložisko jsou z textové a grafické části vypuštěny.

Obvodní báňský úřad – stanovisko ze dne 11.9.2023, zn.: SBS/40928/2023/OBÚ-02/1, souhlasné stanovisko.

Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru – stanovisko ze dne 14.9.2023, sp. zn.: 162289/2023-1322-OÚZ-PHA, č.j.: MO 674188/2023-1322, stanovisko s požadavkem: v průběhu zpracování a projednání návrhu územního plánu došlo k úpravě limitů a zájmů Ministerstva obrany, z tohoto důvodu vyplynul požadavek na úpravu textové a grafické části návrhu územního plánu. Ministerstvo obrany požaduje zapracovat do textové a grafické části návrhu územního plánu:

- OP SRE – ochranné pásmo radiolokačního zařízení,
- OP radaru PVO,
- LK D – létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu,

- ochranné pásmo letiště Čáslav,
- výčet druhů staveb, které podléhají posouzení Ministerstva dopravy.

Ministerstvo životního prostředí – stanovisko ze dne 30.10.2023, č.j.: MZP/2023/211/1974, sp. zn.: ZN/MZP/2019/500/190, do území obce Horušice zasahuje chráněné ložiskové území Chvaletice II – pokud je tento limit v koordinačním výkrese a textové části uveden, není proti návrhu územního plánu žádných námitek.

V návrhu územního plánu je tento limit zapracován.

Státní pozemkový úřad - stanovisko ze dne 8.9.2023, značka: SPU 418667/2023/Ben, sp. zn.: SZ SPU 359822/2023 s tím, že nesouhlasí s navrženou trasou biokoridoru v plochách pozemků: pozemkové parcela čísla 500/3 až 370/3 v katastrálním území: Horušice, kdy by trasou bylo dotčeno hlavní odvodňovací zařízení. Do grafické části návrhu územního plánu bude doplněno hlavní odvodňovací zařízení HOZ včetně ID.

Trasa navrženého biokoridoru je v návrhu územního plánu k veřejnému projednání upravena. V grafické a textové části je zaneseno hlavní odvodňovací zařízení.

Vyjádření oprávněných investorů k návrhu územního plánu:

GasNet, s.r.o. – vyjádření ze dne 6.10.2023, značka: 5002897240, bez připomínek.

K veřejnému projednání návrhu územního plánu uplatnily v souladu s § 52 odst. 3 stanoviska tyto dotčené orgány:

ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje územní odbor Kutná Hora – stanovisko ze dne 16.9.2024, č.j.: HSKL-7996-2/2024-KH, souhlasné stanovisko.

Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko ze dne 13.9.2024, sp. zn.: SZ_085169/2024/KUSK, č.j.: 085169/2024/KUSK, souhlasné stanovisko.

Ministerstvo průmyslu a obchodu – stanovisko ze dne 26.6.2024, zn.: MPO 59489/2024, souhlasné stanovisko s tím, že v textové části bude opraveno číslo chráněného ložiskového území.

Číslo chráněného ložiskového území je v návrhu územního plánu upraveno na číslo 08430000.

Obvodní báňský úřad, souhlasné stanovisko ze dne 17.7.2024, značka: SBS 30460/2024/OBÚ-02/1,

Vyjádření oprávněných investorů k veřejnému projednání návrhu územního plánu:

GasNet, s.r.o. – vyjádření ze dne 25.7.2024, značka: 5003128441, bez připomínek.

K návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Horušice uplatnily stanoviska tyto dotčené orgány:

Krajská hygienická stanice – stanovisko ze dne 8.4.2025, sp.zn.: S-KHSSC 23095/2025, č.j.: KHSSC 29460/2025, souhlasné stanovisko.

Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko ze dne 28.4.2025, sp. zn.: SZ_056416/2025/KUSK, č.j.: 056416/2025/KUSK s tím, že orgán ochrany zemědělského půdního fondu nesouhlasí s návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k návrhu Územního plánu Horušice, a to s připomínkou společnosti GODS PROPERTY, SE - navýšení zastavitelné plochy Z8.

Krajský úřad Středočeského kraje – změna stanoviska ze dne 11.6.2025, sp. zn.: SZ_071982/2025/KUSK, č.j.: 071982/2025/KUSK s tím, že souhlasí s návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k návrhu Územního plánu Horušice z důvodu, že o připomínce společnosti GODS PROPERTY, SE bylo rozhodnuto již před veřejným projednáním návrhu územního plánu. V koordinovaném stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje k veřejnému projednání návrhu územního plánu ze dne 13.9.2024, sp. zn.: SZ_085169/2024/KUSK, č.j.: 085169/2024/KUSK, orgán ochrany ZPF souhlasil s navýšením výměry pro nezemědělské využití vymezené plochy Z8 na výměru 0,16 ha a k dalšímu navýšování zastavitelné plochy již nedochází. Návrh územního plánu zůstává neměnný.

Územní plán Horušice je v souladu se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu.

Rozpory v průběhu jeho zpracování a projednávání nevznikly.

Územní plán Horušice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Žádná z obeslaných sousedních obcí neuplatnila připomínky.

6. Vyhodnocení splnění zadání

Zadání Územního plánu Horušice je splněno.

Požadavky dotčených orgánů a správců sítí uplatněných k návrhu zadání územního plánu byly do návrhu zadání zapracovány a návrh zadání byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Horušice č. 104/2019, dne 27.12.2019. Žádná část územního plánu není v rozporu se zadáním.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s potřebami obce a zároveň tak, aby nedošlo k narušení urbanistických a přírodních a krajinářských hodnot řešeného území, a aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí.

Byly stanoveny zásady využívání území, zejména prostřednictvím podmínek využití ploch. Stanoveny jsou i zásady prostorového řešení a zásady rozvoje jednotlivých funkčních složek. Urbanistický návrh se orientoval především na vytvoření dostatečné prostorové rezervy pro bytovou výstavbu (rodinné domy). Je navržen rozvoj funkční složky bydlení.

Návrh územního plánu respektuje stávající urbanistickou koncepci i koncepci uspořádání krajiny.

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zadáním Územního plánu Horušice požadováno. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán posuzování vlivů na životní prostředí ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu č.j.: 136687/2019/KUSK, sp. zn.: SZ_136687/2019/KUSK ze dne 7.11.2019 nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů Územního plánu Horušice na životní prostředí (SEA).

9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

(viz odůvodnění územního plánu – textová část, která je nedílnou součástí tohoto dokumentu)

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Veřejné projednání návrhu územního plánu se uskutečnilo dne 10.9.2024. V souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu územního plánu byly podány dvě námitky.

NÁMITKU Č. 1 uplatnila Ing. Magdaléna Říhová, bytem Na Čihadle 840/6, Praha 6, jako spolumajitelka pozemku: pozemková parcela číslo 39/5 v katastrálním území: Horušice (dále jen „podatelka námitky č. 1“) následující:

„Dle stávajícího Územního plánu Horušice je dotčený pozemek funkčně určen tak, že cca ½ plochy pozemku je ornou půdou a ½ plochy pozemku zastavitelnou plochou pro bydlení (nizkopodlažní obytná zástavba).

V návrhu nového Územního plánu Horušice je dotčený pozemek navržen tak, že část plochy pozemku o výměře 0,33 ha je zastavitelnou plochou pro bydlení venkovského charakteru Z3, zbylá část plochy pozemku je funkčně určena jako pole a trvalé travní porosty.

Spolumajitelka pozemku parc. č. 39/5 namítá, že pozemek parc. č. 39/5 je součástí intravilánu obce, a tak nesouhlasí se snížením plochy, která je ve stávajícím Územním plánu Horušice zařazena jako pozemek stavební a navrhuje, aby pozemek parc. č. 39/5 byl funkčně ponechán tak, jako ve stávajícím Územním plánu Horušice, resp. aby byl celý určen jako pozemek stavební pro bydlení venkovského charakteru.

Zároveň si dovoluji upozornit na to, že parc. č. 39/5 navazuje na již využitě pozemky, tj. zahrádky přiléhající k rodinným domům na hlavní ulici, není tedy solitérní.“

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění

Z důvodu již nevyhovujícího současného Územního plánu obce Horušice (dále jen „územní plán obce“) přistoupila Obec Horušice k pořízení nového územního plánu Územního plánu Horušice (dále jen „územní plán“). Navržená urbanistická koncepce vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby a z předcházejícího územního plánu obce.

V současně platném územním plánu obce je plocha pozemku: pozemková parcela číslo 39/5 v katastrálním území: Horušice funkčně určena takto: cca ½ plochy pozemku je stabilizovanou plochou – krajinná zóna smíšená, zemědělská produkce a cca ½ plochy pozemku je zastavitelnou plochou s funkčním určením nízkopodlažní obytná zástavba.

V návrhu územního plánu z celkové části plochy pozemku: pozemková parcela číslo 39/5, v katastrálním území: Horušice, který má výměru 5524 m², je 0,33 hektaru navrženo jako zastavitelná plocha s funkčním určením bydlení venkovské, zbylá část plochy pozemku je stabilizovanou plochou s funkčním určením pole a travní porosty.

V návrhu územního plánu je plocha pozemku: pozemková parcela číslo 39/5, katastrální území: Horušice tedy navržena přibližně stejným způsobem jako v územním plánu obce.

Plocha pozemku: pozemková parcela číslo 39/5 v katastrálním území Horušice se nachází za hranicí zastavěného území. Hranice zastavěného území byla aktualizována k 31.3.2023. Plocha dotčeného pozemku není součástí „intravilánu obce“.

K návrhu územního plánu vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu svá stanoviska dle § 50 odst. 2 a dle § 52 odst. 1 stavebního zákona, s tím, že souhlasí s nezemědělským využitím lokalit popsaných v textové části návrhu územního plánu v tabulce „HORUŠICE – zábor zemědělského půdního fondu v územním plánu“ a s tím, že správní orgán zohlednil skutečnost, že došlo k redukci zastavitelných ploch oproti předchozí územně plánovací dokumentaci.

Vzhledem k tomu, že v Obci Horušice za posledních 10 let nepříbyl výrazně počet obyvatel a byl postaven pouze jeden rodinný dům, je neadekvátní další navyšování zastavitelných ploch pro bydlení.

Dne 24.9.2019 podala podatelka námítky č. 1 žádost o začlenění ploch pozemků: pozemkové parcely čísla 17/6, 39/5, 1529 a 1530, katastrální území: Horušice v návrhu územního plánu do ploch pro bydlení.

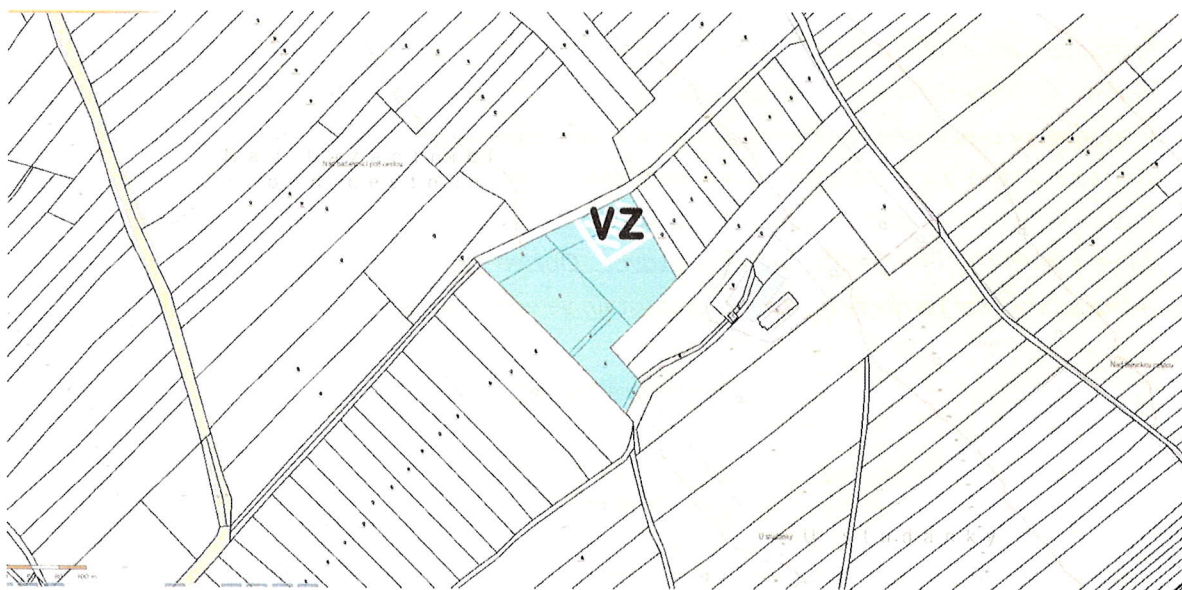
V návrhu územního plánu je podatelce námítky č. 1 částečně vyhověno:

- plochy pozemků: pozemkové parcely čísla 17/6 a 1529, katastrální území: Horušice jsou v návrhu územního plánu celé součástí zastavitelných ploch pro bydlení,
- plochy pozemků: pozemkové parcely čísla 39/5 a 1530, katastrální území: Horušice jsou v návrhu územního plánu zahrnuty do zastavitelných ploch pro bydlení částečně.

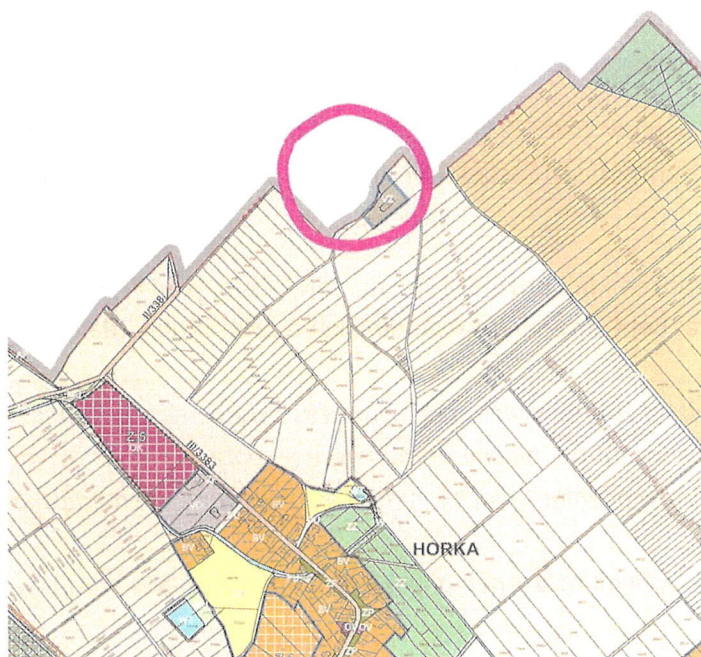
NÁMITKU Č. 2 uplatnil vlastník pozemků: pozemkové parcely čísla 1644 a 1645 v katastrálním území: Horušice, Edita Benešová, bytem Radimského 941, Kolín (dále jen „podatelka námítky č. 2“) následující:

„Předmětem mé námítky je požadavek na změnu využití plochy na části dotčených pozemků, a sice z aktuálního využití plochy s označením ‘‘plochy zemědělské – pole a trvalé travní porosty...(AP)’’ na nové využití plochy s označením ‘‘plochy výroby a skladování - zemědělská výroba a lesnická... (VZ)’’

Graficky je požadavek na změnu využití plochy znázorněn bílým šrafováním v příloze námítky.



Ve své podstatě jde o rozšíření již vymezené plochy VZ v k.ú. Horka u Žehušic, která je v blízkosti dotčených parcel.



Požadavek na změnu využití plochy na části dotčených pozemků vychází z mého záměru, kterým je vybudování a rozvoj eko farmy zaměřené na šetrné smíšené zemědělské hospodaření převážně rodinným způsobem a nepřetržitou péčí o zvířata.

Umístění ekofarmy je zvoleno s maximálním ohledem na potřebu neobtěžovat sousedy doprovodnými jevy tohoto druhu hospodářství. V obci nebo na jejím okraji by farma nemohla splnit hygienické limity vůči obytné zástavbě. Obživa farmy stojí i na živočišné prvovýrobě, proto je umístění farmy preferováno do pastvin ve větší vzdálenosti od obce.

Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění

Dotčené pozemky nenavazují na plochu výroby zemědělské v katastrálním území Horka u Žehušic, jak upozorňuje podatelka námítky č. 2. Není tedy zřejmé, jakým způsobem by mělo dojít k rozšíření této plochy zemědělské výroby umístěné v katastrálním území Horka u Žehušic do plochy pozemků dotčených námitkou.

Dotčené pozemky jsou mimo zástavbu v krajině, bez možnosti napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. Obec neuvažuje ani v zadání územního plánu se zástavbou ve volné krajině. Záměr není projednán s orgány ochrany přírody ani zemědělského půdního fondu.

Plocha pozemku: pozemková parcela číslo 1644 v katastrálním území Horušice je přístupná z plochy pozemku: pozemková parcela číslo 1989 v katastrálním území Horušice. Tento pozemek je v majetku Obce Horušice a jeho způsob využití je dle Katastru nemovitostí „ostatní komunikace“. Komunikace, ale v této ploše není vybudována, plocha pozemku je již

několik desítek let rozorána a využívána jako orná půda. Vybudování komunikace v souladu s předpisy v tomto území není záměrem Obce Horušice.

Pro vybudování ekofarmy a živočišné prvovýroby je potřeba připojení na technickou infrastrukturu (vodovodu, kanalizace a el. vedení) jejíž napojení není možné v dostupné vzdálenosti, ale i z hlediska technických možností a ekonomických nákladů není reálné.

11. Vyhodnocení připomínek

K návrhu územního plánu byly v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona uplatněny připomínky:

PŘIPOMÍNKU uplatnila společnost GODS PROPERTY, SE, IČ 24210994, Za Karlínským přístavem 683/4, Praha 8 následující:

Na základě veřejné vyhlášky o vystavení nového návrhu Územního plánu obce Horušice s číslem jednací: **MěÚ/55637/2023**, se Spis. značkou: **SU 4227/2019-ple**, tímto vznášíme připomínku k pozemkům **p.č. 1038/1 a p.č. 1034, vedené na LV č. 158**, v katastrálním území Horušice. Jsme vlastníci obou výše uvedených pozemků a v počátku zahájení navrhovaných změn, jsme písemně zažádali Obec Horušice o začlenění těchto pozemků do zóny venkovského bydlení.

Chtěli bychom Vás požádat o znovu projednání zahrnutí pozemku **p.č. 1038/1** do zastavitelného území pro venkovské bydlení z následujících důvodů. Jsme vlastníci sousedícího pozemku p.č. st. 92, na kterém stojí dům ve velmi špatném statickém stavu z hlediska blízkého umístění k hlavní komunikaci, která je již dlouhá léta nadměrně frekventována a přetěžována nákladními vozidly (v obci je mnoho domů ovlivněno tímto faktorem). U domu tedy nelze provést rekonstrukci, pouze demolici. Novou stavbu bychom realizovali, pakliže by to umožňoval nový Územní plán, tedy že by zasahoval až do pozemku p. č. 1038/1, tedy dále od hlavní komunikace s nespočetnými výhodami, lepší statiky, snížení hlučnosti, prašnosti apod.

Ohledně pozemku **p.č. 1034**, bychom rádi požádali o znovu projednání ze stejných důvodů, které jsme uvedli výše. Tento pozemek je dle nového návrhu Územního plánu již částečně zahrnutý do venkovského bydlení. Nová změna se však týká pouze přední části pozemku, blíže ke komunikaci. Rádi bychom realizovali stavbu také co nejdále od hlavní komunikace, tudíž Vás tímto žádáme o možnost zvětšení plochy BV dle námi navrženého **zákresu (vyznačeno červeně) ve výšce ÚP (též v příloze)** u daného pozemku. Tato změna by též znamenala výrazné zlepšení kvality bydlení v této oblasti z mnoha hledisek.

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění

Požadavek bude zapracován do návrhu územního plánu k prověření možnosti požadovaného funkčního využití ploch dotčených pozemků. V případě nesouhlasu dotčených orgánů s tímto návrhem v další fázi projednání návrhu územního plánu nebude požadavku vyhověno.

12. Textová část odůvodnění územního plánu je dále obsažena v textové části návrhu územního plánu - odůvodnění

B. Grafická část

Grafická část obsahuje:

4. Koordinační výkres
5. Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu
6. Výkres širších vztahů

Poučení

Proti Územnímu plánu Horušice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Vlastimil Šalený
starosta Obce Horušice



Milan Štoček
místostarosta Obce Horušice

Horušice dne: 15. 10. 2025

Účinnost: Toto opatření obecné povahy (Územní plán Horušice) nabývá dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky tj. 4. 11. 2025.

Příloha: protokol pro předaný balíček: Horusice_DUP_531481