

# Obec Senohraby

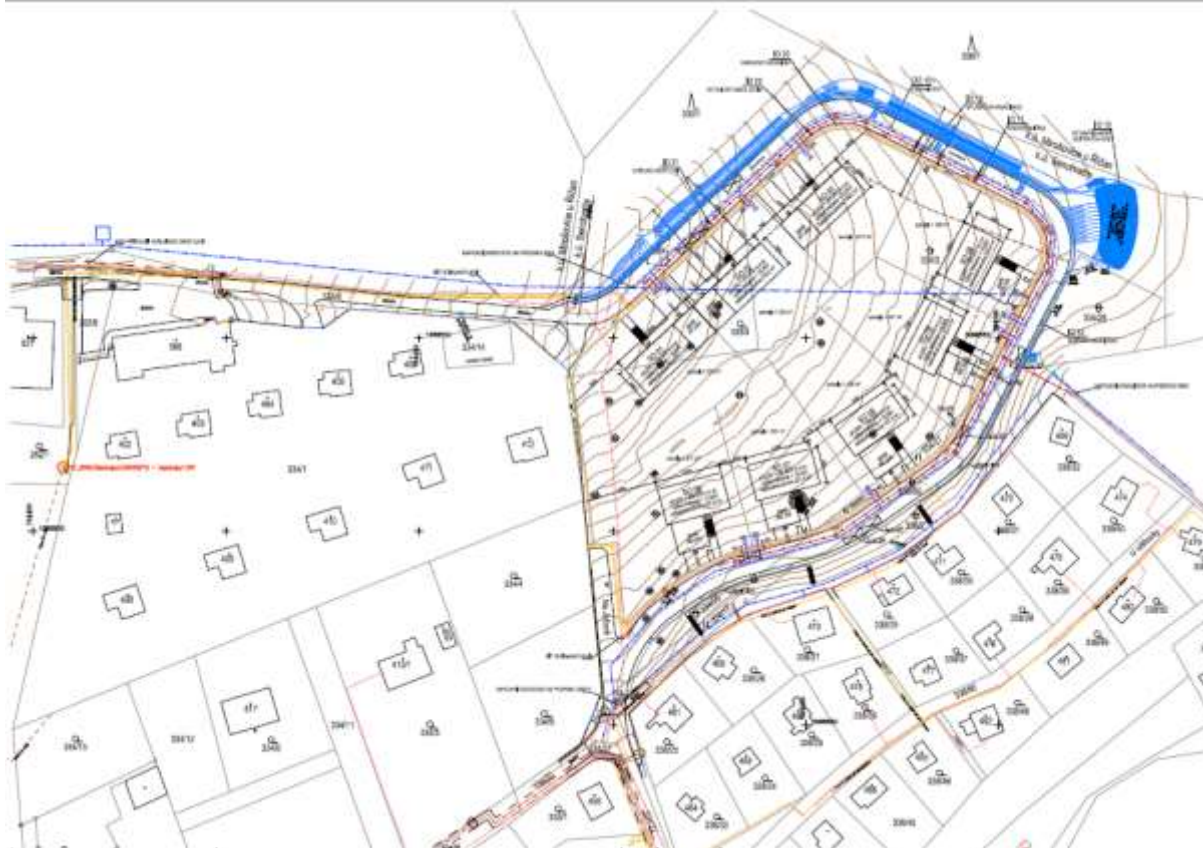
Příčná 61, 251 66 Senohraby, tel. 323 655 336  
[www.senohraby.cz](http://www.senohraby.cz), e-mail : [obec@senohraby.cz](mailto:obec@senohraby.cz)

---

Článek z periodika Senohrabská hláška 6-7/2023

*Foto. – mapa dané oblasti s vyznačenou lokalitou plánované výstavby.*

---



Jedná se o lokalitu východně od zalomení ulice Na Ježově a nad chatovou osadou v ulici U Višňovky, přičemž část ulice Na Ježově křížuje danou lokalitu a pro automobily je obtížně průjezdná s rozbitým povrchem a nevhodným sklonem. Historicky zde stála chata a plánoval se další rozvoj této lokality. Nicméně k realizaci všech plánů nedošlo, a pozemek časem zarostl. V katastru nemovitostí jsou dané parcely vedeny jako neplodná půda, ostatní plocha (přes 11 tis. m<sup>2</sup>) a zahrada (skoro 2tis. m<sup>2</sup>), jen minimum m<sup>2</sup> je vedeno jako travní porost a stavba.

*Foto historické*



# Obec Senohraby

Příčná 61, 251 66 Senohraby, tel. 323 655 336  
www.senohraby.cz, e-mail : obec @senohraby.cz

---

Obec Senohraby podle z. č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu dne 14. 5. 2001 schválila Vyhlášku č.1/2001- Územní plán obce. Podle článku 2.2 „Rozsah platnosti“ byl Územní plán obce platný do 31. 12. 2015. V této verzi Územního plánu obce byla celá diskutovaná plocha, kromě zahrady p. č. 335/4 kolem chaty, navržena jako zeleň ekologicky stabilní. Zastupitelstvo obce Senohraby sice dne 23. 05. 2012 rozhodlo o pořízení nového územního plánu obce Senohraby, nicméně k datu 31. 12. 2015 platnost výše uvedené Vyhlášky neprodloužilo, ani neschválilo žádnou změnu Územního plánu, která by jeho platnost prodloužila. Nečinnost tehdejšího vedení obce způsobila, že obec v období mezi 1. 1. 2016 a 5. 10. 2022 neměla žádný územní plán. Podle z. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu byla v obcích bez územního plánu umožněna výstavba v celém intravilánu obce bez regulativů, stačilo si vyřídit všechna potřebná povolení v rámci územního a stavebního řízení. V tomto období, kdy byl pořizován nový Územní plán obce, proběhlo v obci v souladu se všemi zákonnými požadavky několik realizací staveb rodinných domů, které nejsou v novém návrhu Územního plánu obce zohledněny. Dne 12. 9. 2022 byl zastupitelstvem obce Senohraby schválen. V něm je diskutovaná plocha navržena k zastavění jen částečně, zbytek byl navržen jako plocha přírodní, lesní – interakční prvek.

Firma Metrenia a.s. v mezidobí, kdy obec neměla žádné regulativy na výstavbu v intravilánu obce, zahájila, jako několik dalších stavebníků v obci, přípravu projektu na výstavbu rodinných domů v dané lokalitě a zahájila vyřizování všech potřebných povolení a stanovisek dotčených úřadů v rámci územního řízení. Diskutovaná plocha na Ježově byla součástí intravilánu obce, z hlediska katastru nemovitostí se **nejednalo o zemědělský půdní fond, ani o les**. Projekt byl po konzultacích s vedením obce výrazně upraven (snížen počet rodinných domů, snížena výška staveb, úprava komunikace a souvisejícího technického vybavení apod.) a veřejnosti i bývalému zastupitelstvu byl představen a odprezentován dne 7. 6. 2022 na jednání zastupitelstva obce (bod č. 13 programu, [videozáznam 40:30 min](#)). Bývalé zastupitelstvo na jednání schválilo se společností Metrenia a.s. Plánovací smlouvu, v rámci které byly mezi obcí a společností Metrenia dojednány vzájemné vztahy a která řeší vzájemné povinnosti jak investora tak obce. **Dne 7.6.2022, bývalé zastupitelstvo rozhodlo o tom, jak bude tato oblast vypadat.** Metrenia a.s. pokračovala ve vyřizování potřebných povolení s vědomím, že plánovaná výstavba sice je v rozporu s projednávaným návrhem Územního plánu obce, ale je obcí odsouhlasena a další zdržení schválení Územního plánu obce bylo již pro všechny dotčené strany nežádoucí. V obou případech se souběžně čekalo na poslední vyjádření dotčených orgánů státní správy, vč. odboru životního prostředí. V případě nestihnutí vyřízení všech potřebných povolení do doby schválení Územního plánu obce, počítala společnost Metrenia a.s. s variantou žádosti o změnu Územního plánu obce pro danou lokalitu, na vlastní náklady.

Jak již bylo zmíněno výše, bývalé zastupitelstvo obce po deseti! letech pořizování, včetně dvou veřejných projednáních a vášnivých diskusích veřejnosti na několika jednáních zastupitelstva, dne 12. 9. 2022 schválilo nový Územní plán obce. Po volbách do obecních zastupitelstev došlo v říjnu k výměně vedení naší obce. Firma Metrenia a.s. požádala nové vedení obce o opětovné představení projektu a v souladu s Plánovací smlouvou a dohodou bývalého vedení obce předložila Návrh na pořízení změny územního plánu obce, včetně všech zákonných podkladů (včetně kladného stanoviska krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, o vyloučení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast). Současné zastupitelstvo tedy neřešilo, jak bude oblast vypadat, ale plnilo povinnost vyplývající z dříve schválené Plánovací smlouvy. Záměr byl dne 2. 3. 2023 opakovaně prezentován veřejnosti na zasedání zastupitelstva obce (bod 15 programu, [videozáznam 2:21:00 min](#)). Zástupci investora přítomným občanům zodpověděli jejich dotazy, například potvrdili zachování několika vzrostlých stromů, které byly vybrány na základě inventarizace dřevin v dané lokalitě. Návrh na pořízení změny Územního plánu obce na náklady společnosti Metrenia a.s. byl předložen v souladu s §55a odst. 2) z. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v konečném znění, kde již předložený návrh musel dle výše uvedeného zákona obsahovat řadu povinných podkladů, včetně jasně definovaného obsahu změny územního plánu (vymezení parcel, rozsahu dotčeného území apod.) a včetně stanovisek krajského úřadu k navrhovanému obsahu změny ÚP, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. Zastupitelstvo obce projednávalo předložený návrh na pořízení změny územního plánu podle zákona jako celek, a předložený návrh byl zastupitelstvem schválen

# Obec Senohraby

Příčná 61, 251 66 Senohraby, tel. 323 655 336  
www.senohraby.cz, e-mail : obec @senohraby.cz

---

To, zdali bude Metrenia a.s. postupovat v souladu se zákonnými předpisy a všemi již vydanými povoleními na realizaci plánované výstavby je zcela na ní. Obec po provedení výše uvedených kroků může v rámci zákonem stanovených kompetencí sledovat průběh přípravy změny Územního plánu obce, v případě jakýchkoliv odchylek od Plánovací smlouvy požadovat po pořizovateli územního plánu a investorovi úpravu. **Finální návrh změny Územního plánu obce bude znovu veřejně projednán na zastupitelstvu, na kterém může být schválen, nebo v řádně odůvodněném případě také zamítnut.**

Právě nespokojenost občanů kolem způsobu pořizování a projednávání územního plánu a absence diskuse bývalého vedení obce nad připravovanými projekty v obci, jak se zastupiteli, tak veřejností, byla jedním z hlavních důvodů výměny vedení naší obce v obecních volbách. Jsme si vědomi nedostatků, které stávající Územní plán obce má a které nás naplno začali dohánět. Nasedli jsme však do rozjetého vlaku, a rozhodně nechceme zklamat důvěru nám svěřenou při správě naší obce. Úplně první pochybení se stalo již v roce 2015, kdy zastupitelstvo obce neprodloužilo platnost starého územního plánu obce a tím pádem zde umožnilo výstavbu v celém intravilánu obce. Naše snaha je dát do pořádku, pokud možno všechny chyby, který územní plán má, musíme však pracovat a zohledňovat závazky dojednané předchozím vedením obce. Jsme otevření všem relevantním návrhům a podnětům, za které vám děkujeme. Hrajeme fair-play. Otevřeně.

Jak moc se bude v Senohrabech stavět? O kolik vzroste počet obyvatel dle plánované výstavby?

Srovnání návrhů územních plánů Senohrab s okolními obcemi. Senohraby zvolili konzervativní přístup k územnímu rozvoji obce, většina navržených ploch k zástavbě je vymezena v prolukách. Plánovaná výstavba 8 rodinných domů velkou změnu nepřinese.

*Helena Pechlátová a zástupci výboru pro územní rozvoj,  
územní plán a životní prostředí*

Počet obyvatel (zdroj: schválené ÚP obcí a statistický úřad)

|            | 2001 | 2011 | 2022 | Předpokládaný<br>počet obyvatel dle<br>ÚP obcí<br>2035-2040 | Nárůst<br>obyvatel | Procentuální nárůst proti roku<br>2001 |
|------------|------|------|------|-------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|
| Senohraby  | 914  | 1083 | 1243 | 1505                                                        | +591               | 64%                                    |
| Hrusice    | 382  | 617  | 882  | 1300                                                        | +918               | 240%                                   |
| Mirošovice | 824  | 1109 | 1455 | 1654                                                        | +830               | 100%                                   |
| Pětihosty  | 98   | 201  | 246  | 464                                                         | +366               | 373%                                   |