

Stupeň dokumentace:	Změna č. 4 územního plánu obce Pyšely
Pořizovatel:	město Pyšely
Zpracovatel:	Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Zastupitelstvo obce Pyšely, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění („stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává usnesením zastupitelstva obce Pyšely ze dne 23.9.2015

Změnu č. 4 územního plánu obce Pyšely

formou opatření obecné povahy.

Územní plán obce Pyšely byl schválen usnesením zastupitelstva obce Pyšely 22. 7. 2002, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Pyšely, která nabyla účinnosti dne 1. 8. 2002. Územní plán obce Pyšely byl změněn Změnou č. 2 územního plánu obce Pyšely schválenou zastupitelstvem města Pyšely dne 22. 12. 2006, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 8. 1. 2007, a Změnou č. 3 územního plánu obce Pyšely vydanou zastupitelstvem města Pyšely dne 14. 10. 2009 formou opatření obecné povahy veřejnou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 18. 11. 2009.

Změna č. 4 územního plánu obce Pyšely

1. Textová část

Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Změna č. 4 územního plánu

Pořizovatel:

*Městský úřad Pyšely
Nám. T. G. Masaryka 4, 251 67 Pyšely*

Pořizování na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), zajištěného smlouvou s fyzickou osobou, kterou je:

*Ing. Renata Perglerová, č. osvědčení 800026411
Adresa: Denisova 827, 250 82 Úvaly*

Projektant:

*ing. arch. Ladislav Komrska
č. autorizace 02748*

Určený zastupitel obce:

Stanislav Vosický, starosta města

	<i>Strana</i>
Základní údaje.....	2
1a) Vymezení zastavěného území.....	4
1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
1c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění	4
1e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.....	5
1f) 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 podmíněné přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	5
1g) 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.....	14
1h) 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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona	14
1i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	14
1j) Vymezení ploch 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	15
1k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	15

1a) Vymezení zastavěného území

Změna č. 4 územního plánu obce Pyšely (dále ÚPOP Pyšely) vymezuje zastavěné území k 1.1.2015.

1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje obce je stanovena ÚPO Pyšely včetně změn č. 1 – 3. Změna č. 4 vymezuje zastavitelnou plochu pro 1 rodinný dům: rozsah změny tedy koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot nemění.

Hlavní cíle rozvoje území obce

Změna č. 4 ÚPO Pyšely mění platný územní plán takto:

- vymezuje zastavitelnou plochu Z4/1,
- upravuje závazné regulativy pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití, jak jsou definovány v čl. 4 obecně závazné vyhlášky obce Pyšely č. 1/2002 v tomto rozsahu:
 - 1 - centrální bydlení
 - 2 - hromadné bydlení
 - 3 - venkovské bydlení
 - 4 - smíšené bydlení
 - 5 – veřejné služby
 - 6 – specifické služby
 - 7 – komerční služby
 - 8 - výrobně komerční zařízení
 - 9 - zemědělská usedlost
 - 10 – rekreační zástavba
 - 18 - dopravní plochy a zařízení
 - 14 - krajinná zóna přírodní
- aktualizuje ÚPO Pyšely ve smyslu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR) :
 - zpřesňuje nadregionální a regionální systém ekologické stability,
 - vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

1c) Návrh urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Změna č. 4 ÚPO Pyšely akceptuje urbanistickou koncepci a rozsahem změny č. 4 ji nemění.

Návrh změny č. 4 ÚPO Pyšely vymezuje v severní části města zastavitelnou plochu Z4/1 o velikosti 0,1386 ha. Zastavitelná plocha je určena pro venkovské bydlení.

Návrh změny č. 4 ÚPO Pyšely vymezuje v centrální části města plochu změny zastavěného území: Obsahuje nevyužívaný objekt služeb a související pozemky, které jsou dle platného ÚPO Pyšely určen pro komerční služby. Změnou č. 4 ÚPO Pyšely se jako Z4/2 mění na plochu pro veřejné služby s možností následného využití pro umístění mateřské školy, zdravotního střediska a dalších činností slučitelných s tímto regulativem.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro jejich umístování

Změnou č. 4 ÚPO Pyšely se koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro jejich umístování nemění.

Zastavitelná plocha bude připojena na stávající místní komunikaci a stávající inženýrské sítě města.

Využití zastavitelné plochy Z4/1 pro umístění 1 rodinného domu nemá vliv na koncepci dopravního, vodohospodářského a energetického řešení území a bilancované kapacity veřejné infrastruktury.

Změna č. 4 ÚPO Pyšely akceptuje požadavek ZÚR na umístění veřejně prospěšné stavby E19 - E19 Transformovna 110/22 kV Pyšely a lokalizuje ji na plochu 19 (zařízení technické infrastruktury – elektrorozvody – trafo 22 kV) vymezenou platným ÚPO Pyšely.

Změny č. 4 vymezuje dle ZÚR - koridor pro rozšíření silnice I/3 o šířce 150 m, a to oboustranně – 2x 75 m od osy současné trasy silnice I/3.

Změnou č. Z4/2 se vymezuje na areál nevyužívaného objektu služeb plocha pro veřejné služby s možností umístění mateřské školy, zdravotního střediska a dalších veřejných služeb dle regulativu.

1e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Změnou č. 4 ÚPO Pyšely se vymezuje nadregionální a regionální systém ekologické stability:

- nadregionální biokoridor K61 - Štěchovice - Chraňbožský les,
- regionální biocentrum 1856 – Tojček,
- regionální biokoridor: 1288 Hláška – Tojček,

včetně zajištění koordinace (návaznosti) těchto prvků ÚSES na sousedních územních jednotkách, jak jsou vymezeny jejich územními plány.

1f) 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 (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Změna č. 4 ÚPO Pyšely mění závazné regulativy pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití, jak jsou definovány v čl. 4 obecně závazné vyhlášky obce Pyšely č. 1/2002.

- text, který se ruší je přeškrtnut
- nový text je obsahuje informaci o doplnění

Článek 5
I. území zastavitelné
1 - centrální bydlení

- (1) hlavní využití
- a) převážně pro rodinné bydlení v soustředěných formách zástavby
 - b) obchodní a stravovací zařízení, nevýrobní služby, sloužící pro potřeby obsluhy daného území jako součást obytných staveb
 - c) občanská vybavenost nekomerčního charakteru
- (2) přípustné využití
- a) bydlení venkovského typu v izolovaných domech
 - b) dočasné ubytování, malá ubytovací zařízení se zajištěným parkováním
 - c) dětské hřiště
 - d) veřejná zeleň, zahradnictví
 - e) parkování pro potřeby komerční vybavenosti zajistit v rámci pozemků nebo na vyhrazených parkovištích a v souladu s §9 odst.3 vyhlášky č.137/1998- prostor pro vykládání a nakládání
- (3) nepřipustné využívání
- a) výrobní činnosti, zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy nebo s provozem, vyvolávající zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy
 - b) odstavování nákladních a hospodářských vozidel
 - c) provizorní stavby a stavby narušující objemově, měřítkově a architektonicky charakter historické zástavby
 - d) skladování materiálu mimo vlastní pozemek
 - e) individuální rekreace
- (4) zásady prostorové regulace
- a) max. intenzita zastavění pozemku - 40%
 - b) přípustná je max. výšková hladina 2np+podkroví v prostoru náměstí a 1np.+podkroví v Husově ul.
 - c) novostavby v rámci zastavěného území - max. podlažnost 1np.+ podkroví,
 - ~~d) střechy sedlové nebo valbové s úhlem sklonu 35 – 45°, podélný hřeben~~
 - ~~e) nové rodinné domy musí splňovat zejména požadavky vyhlášky č. 137/1998 §4 odst.~~

2 - možnost napojení na komunikace.

- f) stavby pro podnikání musí odpovídat požadavkům §50 odst.8 vyhlášky 137/1998 - prostor pro nakládání a vykládání
- g) při přestavbách a modernizacích obytných domů respektovat charakter a architektonický výraz původní historické zástavby, to znamená dodržení uliční čáry se zachováním půdorysné stopy, historické parcelace a původního charakteru zástavby
- h) stavební zásahy do objektů památkově chráněných musí být odsouhlaseny orgány památkové péče, zpřísněný dohled je třeba u objektů navržených k památkové ochraně nebo k památkovému zájmu určené k zachování
- i) u ostatních objektů se míra stavebního zásahu posuzuje v kontextu okolní zástavby se zřetelem na zachování historické struktury a veřejného prostoru

Článek 6
2 - hromadné bydlení

- (1) hlavní využití
- a) bydlení ve stávajících bytových domech se společným hospodářským a rekreačním zázemím a parkováním na vyhrazených parkovištích
- (2) přípustné využití
- a) veřejná zeleň, společně řešené užitkové zahrádky, plochy pro sport
 - b) parkování na společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací, řešení garáží společným objektem
 - c) využití nebytových prostor pro provozovny maloobchodu a nevýrobních služeb sloužících pro potřeby místních obyvatel
 - d) možnosti využití podkroví pro bydlení – půdní vestavby a nástavby

- (3) *nepřípustné využití*
- a) *výrobní činnost, zvyšující neúměrně hlučnost, prašnost, zápach apod.*
 - b) *provizoria hospodářského zázemí, plechové garáže*
 - c) *individuální rekreace*
- (4) *zásady uspořádání území*
- a) *zachovat stávající intenzitu zástavby hlavními objekty*
 - b) *max. podlažnost stávající + podkroví*
 - c) *společné řešení hospodářského zázemí – jednotně řešené objekty*
 - d) *vyhrazené pozemky mohou být oploceny*
 - e) *provozovny se zajištěným parkováním - nesmí zvyšovat běžný provoz v bytovém domě*

Článek 7 **3 - venkovské bydlení**

- (1) *hlavní využití*
- a) *bydlení v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím*
- (2) *přípustné využití*
- a) *maloobchod, stravování, a nevýrobní služby pro obsluhu území, zahradnictví*
 - b) *ubytovací zařízení /2-3ubytovací jednotky/ jako součást staveb pro bydlení*
 - c) *parkování v rámci vlastních pozemků a v odstavných pruzích komunikací*
 - d) *garáže do počtu 2 stání*
 - e) *drobné stavby s hospodářskou funkcí do 16m² /u izolované zástavby RD/*
 - f) *individuální rekreace ve stávajících objektech -chatách, domcích a chalupách, přípustná je rekonstrukce nebo změna využití na rodinný dům – min. velikost pozemku 800 m², max. zastavěnost 20%, min. zastavěná plocha domu 100m²*
- (3) *nepřípustné využití*
- a) *řemeslné provozy a služby narušující kvalitu obytného prostředí nad přípustnou mez*
 - b) *stavby s činnostmi, vyvolávající zvýšení dopravní intenzity nad úroveň obvyklou v rodinné zástavbě*
 - c) *skládkování a odstavování hospodářských strojů na veřejných prostranstvích*
 - d) *parkování nákladové dopravy*
- (4) *zásady uspořádání území*
- a) *max. zastavěnost pozemku 20% - izolovaná zástavba, 40%- řadová zástavba*
 - b) *min. velikost parcel 1200 m² izolovaná zástavba, 600 m² řadová zástavba*
 - c) *max. podlažnost 2np. včetně podkroví, výška hřebene max. 8m*
 - ~~d) *střechy sedlové nebo valbové s úhlem sklonu 35 – 45°, podélný hřeben*~~
 - e) *objekty budou na pozemku situovány tak, aby umožňovaly bezproblémové připojení na inženýrské sítě*
 - f) *při přestavbách respektovat místně typický charakter okolních staveb, vyvážený trojúhelníkový štít /nástavby, přístavby/, obdélníkový půdorys*
 - ~~g) *zástavbu nových obytných ploch s více než 10RD řešit jednotným prostorovým uspořádáním - společné přístupové cesty, odstup od komunikací, orientaci štítů, prověření parcelace zastavovací nebo regulační studií, postup výstavby směrem od zastavěného území do volné krajiny*~~
 - ~~h) *nové rodinné domy musí mít zajištěn samostatný přístup z veřejné komunikace – požadavky vyhlášky č.137/1998 §4 odst. 2 – možnost napojení na komunikaci,*~~
 - i) *pozemky pro komunikaci si zajistí stavebník po dohodě s vlastníkem pozemku, komunikace budou na základě dohody s obcí realizovány před vlastní stavbou a budou jako veřejně přístupné převedeny na místní komunikace*

Článek 8 **4 - smíšené bydlení**

- (1) *hlavní využití*
- a) *bydlení v rodinných domech spojené s podnikatelskou provozovnou služeb*

- (2) *přípustné využití*
- a) *maloobchod , stravování sloužící obsluze území*
 - b) *bydlení venkovského typu výjimečně*
 - c) *ubytovací zařízení /2-3ubytovací jednotky/ jako součást staveb pro bydlení*
 - d) *provozování výrobních služeb v rámci samostatných staveb pro podnikatelskou činnost*
 - e) *provozovny řemeslné výroby a služeb nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru, stanovenou obecně závaznými předpisy*
 - f) *drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, s PHO nepřesahující vlastní pozemek*
 - g) *individuální rekreace ve stávajících objektech, přípustná je rekonstrukce na stavbu obytnou*
 - ~~h) *parkování pro potřeby komerční vybavenosti i malovýroby zajistit v rámci vlastních pozemků a v souladu s §9 odst.3 vyhlášky č137/1998 prostor pro vykládání a nakládání*~~
 - i) *zemědělská malovýroba s rostlinnou výrobou nebo chovem drobného domácího zvířectva samozásobitelského charakteru - v rozsahu hygienického pásma, které nesmí přesahovat pozemek provozovatele*
- (3) *nepřípustné využívání*
- a) *zákaz výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek*
 - b) *zákaz skládek a skladování materiálu mimo vlastní pozemek*
 - c) *odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek*
- (4) *zásady prostorové regulace*
- a) *zastavěná plocha menší než 30% - při dostavbách musí pozemky umožňovat zachování max. přípustné hustoty zástavby*
 - b) *max. podlažnost 2np.včetně podkroví, výška hřebene max. 8m*
 - ~~c) *střechy sedlové se stejným úhlem sklonu 35 – 45°, hřeben podélně*~~
 - ~~d) *při přestavbách a nástavbách respektovat původní charakter stavby, zejména vyvážený trojúhelníkový štít, nové obytné stavby budou přizpůsobeny tradičnímu tvarosloví venkovských domů s protáhlým obdélníkovým půdorysem*~~
 - e) *provozovny služeb jako součást obytné stavby nebo samostatné jako přízemní , přizpůsobené stavbě hlavní*
 - ~~f) *stavby pro podnikání musí odpovídat požadavkům §50odst. 8 vyhlášky 137/1998*~~
 - g) *pozemky pro komunikaci si zajistí stavebník po dohodě s vlastníkem pozemku, komunikace budou na základě dohody s obcí realizovány před vlastní stavbou a budou jako veřejně přístupné převedeny na místní komunikace*

Článek 9

5 – veřejné služby

- (1) *hlavní využití*
- a) *zařízení obslužné sféry převážně nekomerčního charakteru - sloužící pro potřeby administrativně správní, pro školství , sport, zdravotnictví, kulturu , sociální a církevní potřeby*
 - b) *stabilizovaná zařízení komerčního charakteru - maloobchod , stravování*
- (2) *přípustné využití*
- a) *veřejná a vyhrazená zeleň*
 - b) *pohotovostní a služební byty v rámci hlavních objektů, bydlení majitele*
 - c) *dočasné ubytování se zajištěným parkováním*
 - ~~d) *u komerčních objektů možná změna pro bydlení*~~
 - e) *nevýrobní služby a podnikatelská činnost*
 - ~~f) *parkování na vyhrazených parkovištích a pro potřeby komerční vybavenosti v souladu s §9 odst. 3 vyhl. 137/1998 – prostor pro vykládání a nakládání*~~

- (3) *nepřípustné využívání*
- a) *výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek*
 - b) *odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vyhrazená parkoviště*
 - c) *zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz*
 - d) *individuální rekreace*
- (4) *zásady prostorové regulace*
- a) *zastavěnost pozemku do 40%, s vyšším podílem zeleně na pozemku*
 - b) *max. podlažnost 2np + podkroví*
 - c) *při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla respektovat charakter a měřítko okolní zástavby a její architektonický výraz včetně sedlové střechy, zákaz staveb s rovnou střechou nebo nerovnoměrným sklonem sedlové střechy*
 - d) *pro novou výstavbu musí být součástí projektu vyhrazené parkování*

se doplňuje takto:

- (2) *přípustné využití*
- d) *bydlení*
- (3) *podmíněn přípustné využití*
- a) *komerční služby*
- Podmínka: Využití objektů veřejných služeb nebo jejich částí na komerční služby nesmí zhoršit estetické, hygienické parametry navazující zástavby.*

Ostatní podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ustanovení dle platného ÚPO Pyšely včetně změny č. 1 - 3 se nemění.

Článek 10

6 – specifické služby

-
- (1) *hlavní využití*
- a) *speciální zařízení obslužné sféry, zaměřené na potřeby sociální péče a rehabilitace - komerčně nebo nekomerčně využívané*
- (2) *přípustné využití*
- a) *doplňková zařízení veřejného charakteru*
 - b) *služební byty, bydlení majitele, výjimečně bydlení pro zaměstnance - v rámci hlavních objektů jako součást uzavřeného areálu*
 - c) *parková zeleň intenzivně udržovaná*
 - d) *krajinná zeleň extenzivní – rozptýlená a doprovodná, luční a lesní porosty*
 - e) *pěší vycházkové a odpočinkové cesty, odpočívadla*
 - f) *nezbytné obslužné a přístupové komunikace jako sjízdné chodníky*
 - g) *drobná architektura s vazbou na hlavní využití – altán, bazén*
 - h) *sportovní a rekreační plochy s doplňkovou funkcí hřiště pro účely rehabilitace*
 - ~~i) *parkování na vyhrazených parkovištích a pro potřeby komerční vybavenosti v souladu s §9 odst. 3 vyhl. 137/1998 – prostor pro vykládání a nakládání*~~
-
- (3) *nepřípustné využívání*
- a) *rodinné bydlení s výjimkou přípustného využití*
 - b) *podnikatelské činnosti narušující životní prostředí pro hlavní využití*
 - c) *odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vyhrazená parkoviště*
 - d) *zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz*
 - e) *individuální rekreace ve všech formách zástavby, zahrádkářská a chovatelská činnost*
- (4) *zásady prostorové regulace*
- a) *Zastavění pozemku pro plochu Z3/23, na pozemcích č. 1278, 1278/1, PK 197/2, 501,*

502, 514, 515/1,2, 516, 518 k.ú. Pyšely činí 30% včetně požadavku, že na 20% pro specifické služby lze umístit stavby pro bydlení odpovídající charakteru venkovského nebo centrálního bydlení.

Zastavění pozemku pro ostatní plochy do 10% formou pavilonové zástavby, s vyšším podílem vzrostlé zeleně na pozemku.

- b) max. podlažnost 2np. s podkrovím, šikmé zastřešení
- ~~c) možné je oplocení pozemku s vyhrazenou zelení, nesmí být přerušeny veřejné cesty~~
- d) architektonické zásady budou určeny na základě konkrétního záměru, nezbytné posouzení z hlediska krajinného rázu,

Článek 11 7 – komerční služby

- (1) hlavní využití
 - a) zařízení obslužné sféry komerčního charakteru pro potřeby nevýrobních a výrobních služeb, administrativa, rekreační a rehabilitační služby, podnikatelské činnosti a občanské vybavení je určené obsluze a potřebám místních obyvatel.
- (2) přípustné využití
 - a) trvalé bydlení správce nebo majitele v rámci účelových objektů
 - b) zařízení maloobchodu a stravování jako doplňkové zařízení
 - c) dočasné ubytování pro potřeby širšího území se zajištěným parkováním
 - ~~d) parkování na vyhrazených parkovištích a v souladu s §9 odst. 3 vyhl. 137/1998~~
 - ~~prostor pro vykládání a nakládání~~
 - e) zásobování vozidly do 3,5 t
- (3) nepřipustné využívání
 - a) výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy, podnikatelská činnost s účelovými objekty nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné objekty ani území
 - b) výroba továrního nebo průmyslového charakteru
 - c) bydlení s výjimkou přípustného využití
 - d) individuální rekreace pobytová
 - e) chovatelská a pěstitelská činnost, živočišná výroba
 - f) odstavování nákladních vozidel mimo vlastní pozemek
 - g) zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz /garáže, velkosklady, čerpací stanice PhM/
- (4) zásady prostorové regulace
 - a) zastavění pozemku do 30%, s podílem zeleně na pozemku
 - b) zástavba na okraji Pyšel ve směru na Zaječice bude posouzena z hlediska krajinného rázu
 - c) max. podlažnost 1np., výjimečně 2np. v centrální části obce
 - d) ochranná a isolační zeleň jako odclonění obytné zástavby
 - e) při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla respektovat charakter a měřítko okolní zástavby a její architektonický výraz
 - f) pro novou výstavbu budou stanoveny zásady dle konkrétního záměru včetně regulace obslužných komunikací
 - g) zákaz staveb halového charakteru např. celomontované a provizorní objekty
 - ~~h) stavby pro podnikání musí odpovídat požadavkům §50 odst.8 vyhlášky 137/1998~~
 - i) objekty budou připojeny na veřejné inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, elektro a plynovod po jejich realizaci, v projektu bude dokladováno nakládání s odpady a vliv stavby na životní prostředí

se doplňuje takto:

- (2) přípustné využití
 - f) veřejné služby

Článek 12

8 - výrobně komerční zařízení

-
- (1) hlavní využití
- a) výrobní činnost a stavební výroba v samostatných účelových objektech, kterou nelze situovat v sousedství obytné zástavby
 - b) výrobní služby, řemeslná výroba zaměřené na poskytování služeb veřejnosti a spojená s prodejem výrobků
- (2) přípustné využití
- a) zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
 - b) zařízení maloobchodu a stravování jako doplňkové zařízení
 - c) sklady, bez větších nároků na intenzitu dopravní obsluhy
 - d) lokální parkování zajištěné na pozemku provozovatele
- (3) nepřipustné využití
- a) dočasné ubytování a bydlení, kromě služebních a pohotovostních bytů
 - b) rekreační a sportovní zařízení, školská, kulturní, zdravotní a sociální zařízení
 - c) provozování hygienicky závadné výroby s negativním vlivem na životní prostředí
- ~~/negativní účinky staveb nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech – §13 odst. 1 vyhlášky 137/1998/~~
-
- (4) zásady prostorové regulace
- a) zastavěnost pozemku max. 30%, s min. 30% podílem zeleně
 - b) přízemní objekty halového typu - výška max. 10m
 - c) výsadba isolační zeleně po obvodu areálu, uzavření areálu pevným oplocením
 - ~~d) stavby pro podnikání musí odpovídat požadavkům §50 odst.8 vyhlášky 137/1998~~
 - e) objekty budou připojeny na veřejné inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, elektro a plynovod po jejich realizaci, v projektu bude dokladováno nakládání s odpady a vliv stavby na životní prostředí
 - ~~f) architektonické zásady budou posuzovány individuálně na základě konkrétního záměru~~
-

Článek 13

9 - zemědělská usedlost

-
- (1) hlavní využití
- a) bydlení spojené s chovatelskou činností zaměřenou na chov koní
 - b) zemědělská malovýroba - rostlinná a živočišná výroba /drobná hosp. zvířata/ ve vazbě na pastevní plochy
- (2) přípustné využití
- a) hospodářské stavby sloužící k ustájení hospodářských zvířat
 - b) sklady zemědělské produkce
 - c) kapacitně dostatečné pastevní plochy zajištěné pevným ohrazením
- (3) nepřipustné využití
- a) provozování hygienicky závadné výroby s negativním vlivem na životní prostředí
- ~~/negativní účinky staveb nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech – §13 odst. 1 vyhlášky 137/1998/~~
-
- (4) zásady prostorové regulace
- a) přízemní stavby, ~~sedlové střechy min.35°~~ s výškou hřebene do 10m, při více objektech zachovat charakter uzavřeného dvora, zastavěnost pozemku do 10%
 - b) respektovat objemové proporce venkovské zástavby, ~~zástavba pohledově odcloněná – nezbytné posouzení z hlediska krajinného rázu~~
 - c) zajištěné nakládání s odpady a vyhovující přístupová komunikace
-

Článek 14

10 – rekreační zástavba

- (1) *hlavní využití:*
- a) *chatová zástavba - rekreační bydlení rodinného typu v rámci stávající chatové zástavby v objektech o max. rozloze 80m² s rekreačním a užitkovým využitím zahrad*
- (2) *přípustné využití:*
- b) *rekreační a sportovní zařízení sloužící jako vybavení zóny*
 - c) *sezónní maloobchod, stravování, rekreační služby pro obsluhu území*
 - d) *veřejná zeleň, rekreační a užitkové využití zahrad*
 - e) *parkování na vlastním pozemku nebo na vyhrazeném parkovišti*
 - f) *drobné stavby odpovídající funkčnímu využití /bazén, skleník, altán/*
- (3) *nepřípustné využití:*
- a) *výrobní a chovatelská činnost*
 - b) *doplňkové a provizorní stavby, garáže*
- (4) *zásady prostorové regulace:*
- a) *u individuální rekreace v chatách na celém území je uplatněna stavební uzávěra pro novou výstavbu ve volné krajině*
 - b) *přípustná je dostavba volných proluk, při dodržení zastavěné plochy pozemku do 10% , min. plocha pozemku 600m²*
 - c) *dostavba proluk nesmí přerušit veřejné komunikace a pěší trasy*
 - d) *chatové objekty přízemní do plochy 80m², s podkrovím a ~~sedlovou střechou~~, max. výška hřebene 8m*
 - e) *při nezbytné přestavbě nebo modernizaci zachovat stávající plošné a objemové vymezení, jako objekty přízemní s podkrovím a sedlovou střechou, umožněny jsou pouze otevřené přístřešky jako přístavby ke stavbě hlavní*
 - f) *zajištění zneškodňování komunálního odpadu, zákaz pálení odpadu na pozemku*

Článek 16

13 - dopravní plochy a zařízení

- (1) *hlavní využití: vyplývá ze zákona o pozemních komunikacích č.13/1997*
- a) *silnice I/3 určená pro požadovanou rychlost, s omezením přímé obsluhy*
 - b) *silnice III. třídy umožňuje spojení jednotlivých obcí nebo jejich napojení na ostatní komunikace*
 - c) *místní komunikace III. třídy obslužná - veřejně přístupná, slouží převážně místní dopravě na území obce, zajišťuje přístup k jednotlivým pozemkům v zastavěném území*
 - d) *místní komunikace IV. třídy obslužná - pro pěší nebo smíšený provoz*
 - e) *úcelová komunikace - slouží k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a ke spojení nebo připojení jednotlivých nemovitostí, ~~veřejný přístup může být dle §7 zákona č.13/1997 o pozemních komunikacích omezen pouze v nezbytně nutných případech~~*
- (2) *přípustné využití:*
- a) *parkoviště, odstavné plochy a garáže jsou přípustné ve všech funkčních plochách zastavěného území pouze pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území*
 - b) *zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb*
 - c) *doprovodná a isolační zeleň, uliční stromořadí, parkové náměstí*
 - d) *pěší a cyklistický provoz na silnicích III. třídy a místních komunikacích, oddělené pěší chodníky*
- (3) *nepřípustné využití:*
- a) *parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy v plochách*

- bydlení a smíšených
- b) *provizorní a doplňkové stavby s výjimkou zastávek hromadné dopravy*
- 4) *zásady prostorové regulace:*
- a) *silnice III. třídy - výhledová kategorie S7,5/60*
- (1) *drobné směrové a šířkové úpravy a zálivy zastávek bus mohou být realizovány i se zásahem do jiných funkčních ploch*
 - (2) *omezení přímé obsluhy objektů u průjezdních silnic – řešení soustředěných lokalit zástavby s jedním společným vjezdem na silniční síť*
 - (3) *realizace chodníků v zástavbě podél hlavní průjezdní silnice /Čtyřkolská/*
 - (4) *uložení inženýrských sítí v chodnících*
- b) *hlavní místní komunikace - obslužné , základní kategorie MO8/40*
- (1) *jako průjezdné dvoupruhové, obousměrné, umožňující svoz komunálního odpadu a průjezd hasičské techniky*
 - (2) *šířka vozovky 2x3m + jedno nebo oboustranný chodník 1,5-2m*
 - (3) *návrhová rychlost 40km/hod, zpevněný povrch - asfalt, dlažba*
 - (4) *kolmé připojení na hlavní silniční síť – poloměr oblouku min.8m*
 - (5) *musí být zajištěno odvodnění komunikace povrchovou kanalizací,*
 - (6) *v komunikaci může být situováno zpomalovací zařízení*
 - (7) *doporučena jsou jednostranná uliční stromořadí – šířka uličního profilu 10m*
- c) *místní komunikace obytné – přístupové, sloužící pro obsluhu max 10RD kategorie MO4/20, jako sjízdný chodník*
- (1) *šířka jízdního pruhu vozovky min. 3,5m, s jednostranným chodníkem 1,5m nebo parkovacím stáním š 2,5m – střídání s uliční výsadbou stromů*
 - (2) *obousměrné, dvou i jednopruhové, návrhová rychlost 20km/hod,*
 - (3) *průjezdné nebo slepě ukončené – nad délkou 50m s obratištěm, v nepřehledných úsecích s výhybnou š-3m, d -10m*
 - (4) *nové komunikace budou trasovány tak, aby umožňovaly gravitační odkanalizování přilehlé zástavby, technicky zajištěn odvod dešťové vody*
- d) *účelové komunikace - pro provoz speciální hospodářské techniky, přístupové cesty k chatovým lokalitám*
- (1) *min. šířka jízdního pruhu 2,5 -3,0 m*
 - (2) *veřejný pěší nebo cyklistický provoz*
 - (3) *se zpevněným podložím a povrchovou úpravou z drobného válcovaného kameniva*
 - (4) *doporučeno je jednostranné stromořadí podél polní cesty*

Článek 21

14 - krajinná zóna přírodní

- (1) *hlavní využití*
- a) *krajinná zeleň - zeleň rozptýlená a doprovodná podél cest a vodních toků*
 - b) *lesy a kompaktní porosty - přírodní funkce lesů, lesy produkční - hospodářské*
 - c) *louky, pastviny*
- (2) *přípustné využití*
- a) *rekreační turistika - k nepobytové rekreaci, odpočinku , relaxaci*
 - b) *účelové cesty hospodářské a rekreační - pěší a cyklistické*
 - c) *plochy volně přístupné veřejnosti, zákaz oplocování s výjimkou pastevních ploch , lesních školek a PHO vodních zdrojů 1. stupně*
 - d) *ochrana a údržba stávajících přírodních prvků - obnova extenzivních pastvin a luk s přirozenou druhovou skladbou zejména podél vodních toků a na plochách ÚSES , realizace prvků ÚSES s vyhovující skladbou porostů*
 - e) *změna kultury luk a pastvin na lesy , sady, zeleň ostatní – protierosní meze*
 - f) *rekultivace zdevastovaného území , spojená s terénními úpravami*
 - g) *vodní plochy a toky, suché poldry jako protipovodňová opatření*
 - h) *revitalizace vodních toků a ploch, zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch*
 - i) *realizace nadřazených tras a zařízení technické infrastruktury , lesními porosty*

- výjimečně
- j) oplocování je umožněno pouze pro účely - pastevní areál , plochy lesních školek, výjimečně pěstební plochy zahrad a sadů a zelinářské plochy mimo území sídel jako dočasné stavby
- ~~k) právo volného průchodu lze dle zák. č. 114 §63 odst.4 – přístup do krajiny~~
- l) drobné hospodářské objekty dočasného charakteru, mající vazbu na hospodaření v zóně /přístřešky pro zvěř a hospodářské zvířectvo v rámci pastvin, seníky, krmelce/
- (3) nepřipustné využití
- a) výstavba nových objektů výjimečně lze připustit drobné stavby s doplňkovou funkcí určené jako přípustné individuálně posouzené
- b) zřizování zahrádek s doplňkovými objekty
- c) kácení zeleně rostoucí volně mimo les pouze na základě povolení s kompenzací náhradních výsadeb
- d) změna stávající kultury luk a pastvin na ornou půdu
- e) zřizování skládek a provozů, které by ohrožily přírodu
- f) změny vodního režimu /odvodňování/,
- g) těžba nerostných surovin
- h) náročné terénní úpravy s výjimkou rekultivace území

1g) 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

Změnou č. 4 ÚPO Pyšely vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu požadovaným ZÚR Středočeského kraje takto:

- veřejně prospěšné stavby:
 - silniční stavby - D015 – silnice I/3 – Mirošovice – Benešov – rozšíření a rekonstrukce včetně napojení jižního obchvatu Benešova
 - rozvodny – E19 – transformovna 110/22 kV Pyšely
- veřejně prospěšná opatření:
 - nadregionální biokoridor NK61 - Štěchovice - Chraňbožský les
 - regionální biocentrum RC 1856 - Tojček
 - regionální biokoridor RK 1288 Hláska - Tojček

1h) 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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Změnou č. 4 ÚPO Pyšely se veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo nevymezují.

1i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Okolnosti vymezení kompenzačních opatření z návrhu Změny č. 4 ÚPO Pyšely nevyplývají.

1j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Změna č. 4 ÚPO Pyšely plochy a koridory, v kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, nevymezuje.

1k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 15 listů.

Grafická část výrokové části územního plánu obsahuje:

- 1.a Výkres základního členění území*
- 1.b Hlavní výkres změny č. 4*
- 1.c Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*

Stupeň dokumentace: *Změna č. 4 územního plánu obce Pyšely*
Pořizovatel: *město Pyšely*
Zpracovatel: *Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4*

Odůvodnění změny č. 4 územního plánu obce Pyšely

Textová část

ing. arch. Ladislav Komrska
projektant

Obsah textové části Odůvodnění:

1.	Postup při pořízení změny č. 4 územního plánu obce Pyšely	18
2.	Výsledek přezkoumání územního plánu	
2a)	Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	18
2b)	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	29
2c)	Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	30
2d)	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	30
3.	Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona	
3a)	Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4	37
3b)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí .	37
3c)	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona	37
3d)	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	37
3e)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	37
3e)1	Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot	
3e)2	Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
3f)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	41
4.	Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)	
4a)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území ...	56
4b)	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	56
4c)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	58
4d)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	59
5.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	61
6.	Vyhodnocení připomínek	61

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje:

- 2.a Koordinační výkres včetně změny č. 1 - 4
- 2.b Situaci širších vztahů
- 2.c Výkres předpokládaných záborů půdního fondu změny č. 4

1) Postup při pořízení změny č. 4 územního plánu obce Pyšely

Vazba na platnou ÚP obce:

Město Pyšely má vydaný územní plán obce Pyšely, včetně změn č. 1 - 3.
Územní plán byl schválen zastupitelstvem obce Pyšely dne 22.7.2002.
Poslední změna č. 3 byla schválena usnesením zastupitelstva obce Pyšely vydáním OOP v r. 2009.

Změna č. 4 ÚPO Pyšely:

O pořízení změny č. 4 územního plánu obce Pyšely (dále jen ÚPO) rozhodlo zastupitelstvo města Pyšely na svém veřejném zasedání č.3/2014 dne 2. 6. 2014 usnesením č. 6-3-2014.

Fáze Zadání:

Návrh zadání Změny č. 4 územního plánu obce Pyšely byl zpracován v září 2014, v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo zahájeno projednání návrhu zadání Změny č. 4 územního plánu obce Pyšely rozesláním zadání Změny č. 4 územního plánu obce Pyšely dotčeným orgánům, sousedním obcím a ostatním organizacím a bylo zveřejněno na úřední desce Obecního úřadu Pyšely v intervalu a předložen k projednání ve lhůtě 23.9.2014 – 23.10.2014.

Zpráva o projednání návrhu zadání Změny č. 4 územního plánu obce Pyšely byla předložena zastupitelstvu obce Pyšely. Zadání změny č. 4 ÚPO Pyšely bylo schváleno dne 17.12.2014.

Fáze Návrh:

Společné jednání podle § 51 SZ se uskutečnilo dne 20. 3. 2015 v 10:00 v zasedací místnosti MěÚ Pyšely. Lhůta pro doručení stanovisek a vyjádření byla do 20. 4. 2015 a lhůta pro doručení připomínek veřejnosti byla do 10. 4. 2015.

Na podkladě kladných stanovisek dotčených orgánů byl KÚ Stč. kraje, odbor regionálního rozvoje požádán o stanovisko z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona.

Dne 27. 5. 2015 bylo vydáno Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem regionálního rozvoje souhlasné stanovisko pod čj. 076286/2015/KUSK:

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.“

Po doručení výše uvedeného stanoviska bylo zahájeno řízení o územním plánu. Řízení o Změně č. 4 územního plánu obce Pyšely dle § 52 stavebního zákona proběhlo v období od 19. 6. 2015 do 29. 7. 2015. Veřejné projednání návrhu podle se konalo dne 22. 7. 2015 od 15:00 hod. na Městském úřadu Pyšely. Oznámení o veřejném projednání společně s výzvou o možnosti uplatnění připomínek a námitek bylo doručeno veřejnou vyhláškou.

V průběhu řízení o Změně č. 4 územního plánu Pyšely nebyly doručeny připomínky a námítky ze strany oprávněných osob.

Po ukončení procesu pořizování byla Změna č. 4 územního plánu Pyšely předložena zastupitelstvu obce Pyšely k vydání.

2a) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací

Politika územního rozvoje ČR 2008:

Řešené území je vymezeno v rámci ORP Benešov jako součást rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha.

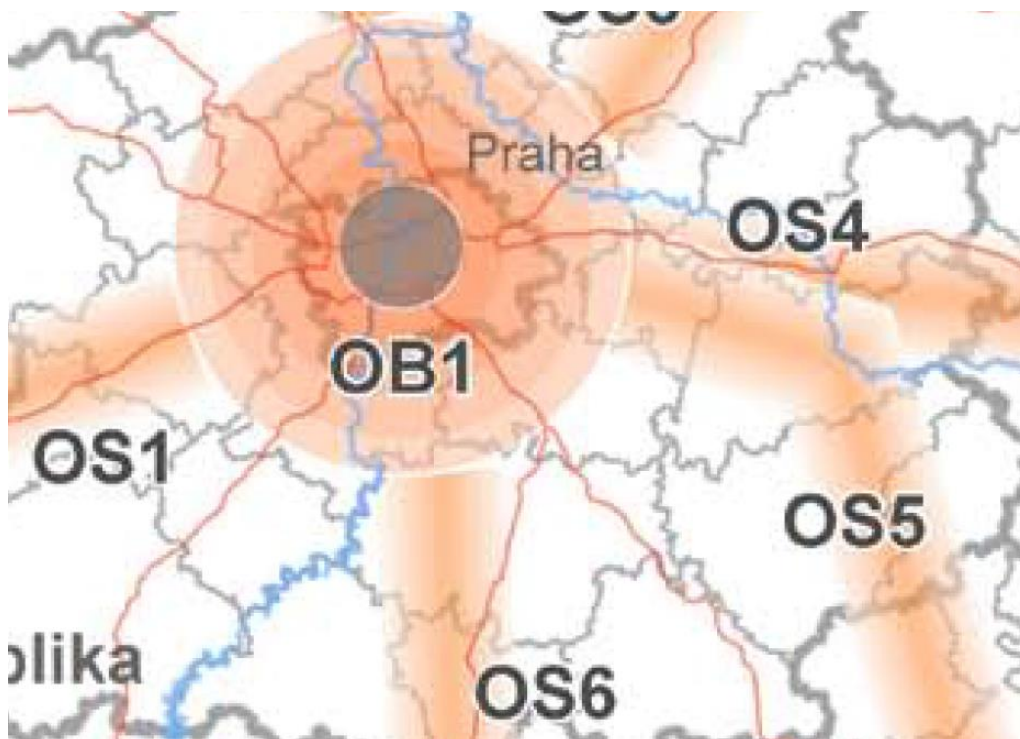
Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Řešené území je součástí rozvojové osy OS6 – Rozvojová osa Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko (–Linz). Území je ovlivněné připravovaným pokračováním dálnice D3:

Důvody vymezení:

Území ovlivněné připravovaným pokračováním dálnice D3, připravovanou rychlostní silnicí R3 na hranice ČR/Rakousko, železniční tratí č. 220 (IV. tranzitní železniční koridor) a spolupůsobením center Benešov, Tábor a Soběslav. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.



Obr.: posice OB1 a OS6

Výše uvedené požadavky PÚR jsou zpřesněny ZÚR Středočeského kraje a současně vyhodnoceny vůči změně č. 4 ÚPO Pyšely.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR):

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR) vydalo formou opatření obecné povahy Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZL dne 19.12.2011.

Ad:

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:
(relevantní požadavky vůči změně č. 4 ÚPO Pyšely:)

Změna č. 4 ÚPO Pyšely je v souladu s těmito prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

Komentář:

Změna č. 4 ÚPO Pyšely akceptuje urbanistickou celistvost sídla a umožňuje optimální rozvoj hospodářských činností náležících posuzované funkci v území. Rozvoj území ve smyslu zastavitelné plochy Z4/1 akceptuje požadavek ZÚR – plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území a je jeho přirozený rozvoj. Součástí změny č. 4 je vyhodnocení účelnosti zastavěného území a rozvoje města ve smyslu ÚPO Pyšely včetně změny č. 1 – 3.

Ad:

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu
(relevantní požadavky vůči změně č. 4 ÚPO Pyšely)

Ad:

2.1 Rozvojové oblasti republikového významu

Obec Pyšely je dle Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 součástí rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha.

ZÚR zpřesňují PÚR a stanovují v rozvojové oblasti OB1 tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území ve vztahu k území města Pyšely:

- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou silnice nadřazené sítě a zejména ploch brownfields,
- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou,
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území,
- vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl.m. Prahy,
- chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
- koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti;
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

Komentář:

Platný územní plán ÚPO Pyšely včetně změn č. 1 – 3 vymezuje sídlo ve shodě se ZÚR, dtto rozvoj území dle změny č. 4 – plocha Z4/1

ZÚR stanovují v rozvojové oblasti OB1 tyto úkoly pro územní plánování:

- zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;
- vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb

- osídlení na nadřazenou silniční síť;
- optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;
- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Komentář:

Součástí změny č. 4 ÚPO Pyšely je vymezení koridoru pro koridor zkapacitnění silnice I/3 v požadovaném rozsahu.

Rozvoj území dle změny č. 4 ÚPO Pyšely – zastavitelná plocha Z4/1 je kvatifikována z hlediska kapacity dopravní a technické infrastruktury města.

Ad: 2.3 Rozvojové oblasti krajského významu
Řešené území není součástí rozvojové oblasti krajského významu

Ad: 2.4 Rozvojové osy krajského významu
Řešené území není součástí rozvojové osy krajského významu

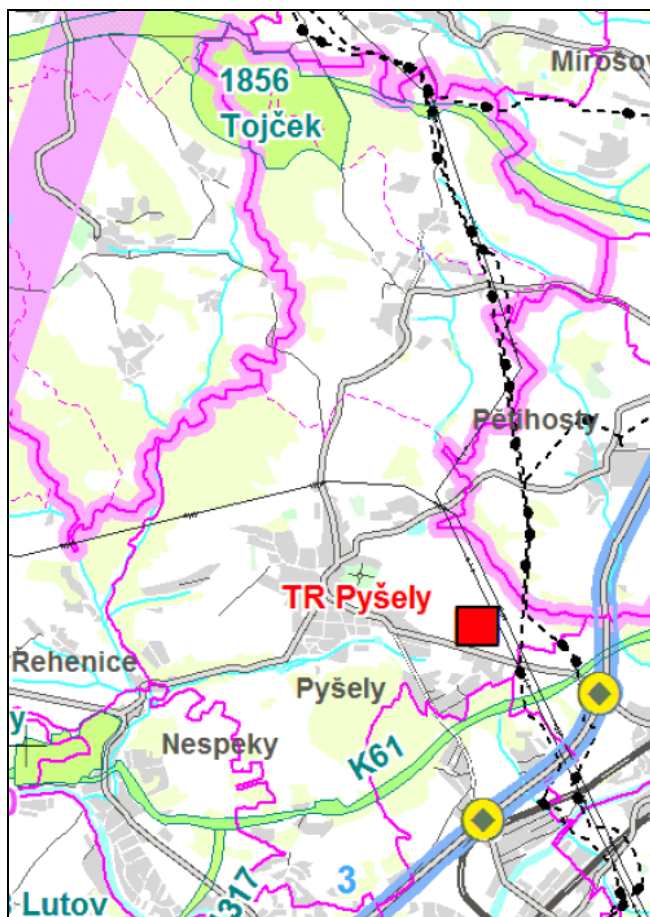
Ad: 2.5 Centra osídlení
Řešené území není v tomto smyslu ZÚR definováno.

Ad: 3 Zpřesnění specifické oblasti, vymezené PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu
(relevantní požadavky vůči změně č. 4 ÚPO Pyšely)

Ad: 3.1 Specifická oblast republikového významu
Řešené území není součástí specifické oblasti republikového významu

Ad: 3.2 Specifická oblast krajského významu
Řešené území není součástí specifické oblasti krajského významu

Ad: 4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu
(relevantní požadavky vůči změně č. 4 ÚPO Pyšely)



Obr.: výřez řešeného území z výkresu č. 2 ZÚR: Plochy a koridory nadmístního významu

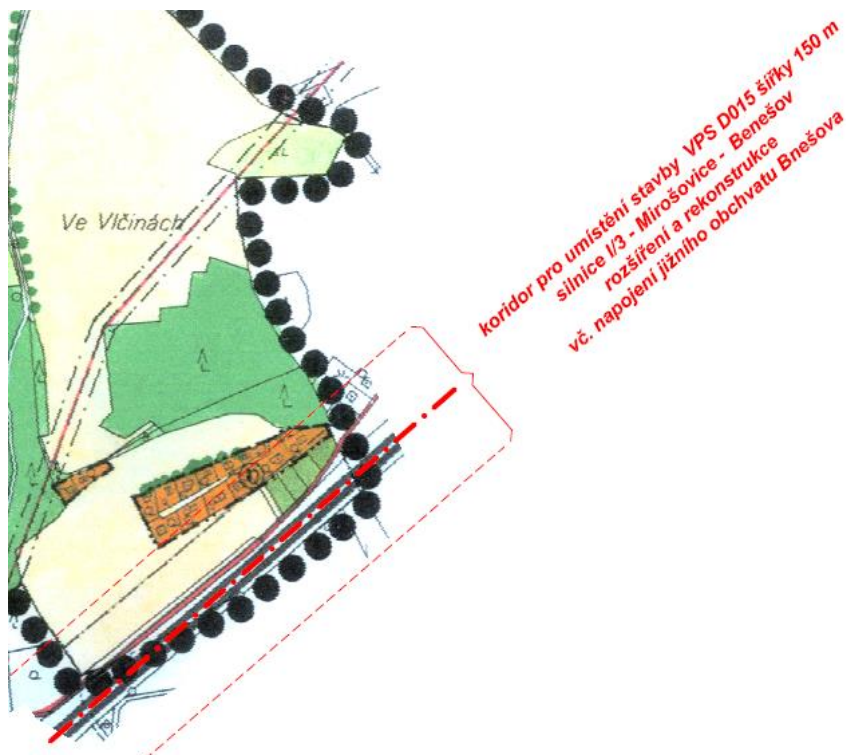
Ad: 4.1 Plochy a koridory dopravy

Ad: 4.1.2.1 Silniční doprava – D015

(139/5) koridor pro umístění stavby D015 – silnice I/3: Mirošovice - Benešov, rozšíření a rekonstrukce, vč. napojení jižního obchvatu Benešova;

Komentář:

Územní plán vymezuje potřebný koridor v parametrech, daných požadavkem čl. 138 ZÚR, tj. pro silnice I. třídy koridor v šířce 300 m, přičemž v případech rozšíření, resp. rekonstrukce, kdy je koridor stabilizován, vymezuje se územní ochrana v poloviční šířce, tj. 150 m.



Obr.: vymezení koridoru pro stavbu D015 dle ZÚR

Ad: 4.2 Plochy a koridory technické infrastruktury

Ad: 4.2.2. Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu

Ad: 4.2.1.1. Elektroenergetika

(171) ZÚR navrhuje tyto plochy a koridory pro umístění staveb nadřazené elektrorozvodné soustavy (VVN): m) plochu pro umístění stavby E19 – rozvodna 110 kV Pyšely;

Komentář:

Platný ÚPO Pyšely obsahuje vymezení plochy technické infrastruktury pro stavbu rozvodny. V průběhu Zadání nebyla dotčeným orgánem plocha pro rozvodnu 110 kV lokalizována v měřítku katastrální mapy ani jinak kvantifikována resp. specifikována. Změna č. 4 tuto plochu pouze relativizuje vůči ZÚR a posiluje její význam prostřednictvím veřejně prospěšné stavby – viz dále v textu.



Ad: 4.4. Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability

(192) ZÚR vymezují na NADREGIONÁLNÍ úrovni:

Ad b) osy biokoridorů: 61 Štěchovice - Chraňbožský les

Ad c) ochranné zóny nadregionálních biokoridorů v rozsahu 2 km od osy nadregionálního biokoridoru na obě strany

(193) ZÚR vymezují na REGIONÁLNÍ úrovni:

Ad a) biocentra: 1856 Tojček

Ad b) biokoridory: 1288 Hláska - Tojček

(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;
- b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;
- c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;
- b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.

Komentář:

Změna č. 4 zpřesnila posici výše uvedených prvků nadregionálního a regionálního ÚSES tak, aby:

- odpovídala platné metodice ÚSES,
- odpovídala jejich vymezení dle výkresu č. 2 (plochy a koridory nadmístního významu) a výkresu č. 4 (veřejně prospěšné stavby a opatření)
- navazovala na jejich vymezení v územních plánech sousedních územních jednotek včetně napojení RBK č. 1201 Grybla - Tojček

Rozvoj území prostřednictvím zastavitelné plochy Z4/1 není umístěn na výše uvedených plochách a koridorech nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability a nezasahuje do ochranného pásma nadregionálních biokoridorů.

Ad:

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

(relevantní požadavky vůči změně č. 4 ÚPO Pyšely)

Ad: 5.1 Přírodní hodnoty kraje

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

- d) plochy pro těžbu nerostných surovin
- d.3) nevyužívaná výhradní ložiska s chráněným ložiskovým územím;

- e) vodohospodářsky významná území s velkými podzemními i povrchovými zdroji pitné vody;
- g) krajinářsky hodnotná území - krajinné památkové zóny Osovsko a Žehušicko; přírodní parky a území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu;
- i) skladebné části ÚSES.

Komentář:

V řešeném území jsou v tomto smyslu sledovány tyto přírodní hodnoty:

- ad d3) výhradní ložisko těžby kamene s chráněným ložiskovým územím
- ad e) ochranné pásmo II.b zdroje pitné vody
- ad g) přírodní park Velkopopovicko
- ad i) nadregionální biokoridor 61 Štěchovice - Chraňbožský les, regionální biocentrum: 1856 Tojček, regionální biokoridor: 1288 Hláska – Tojček

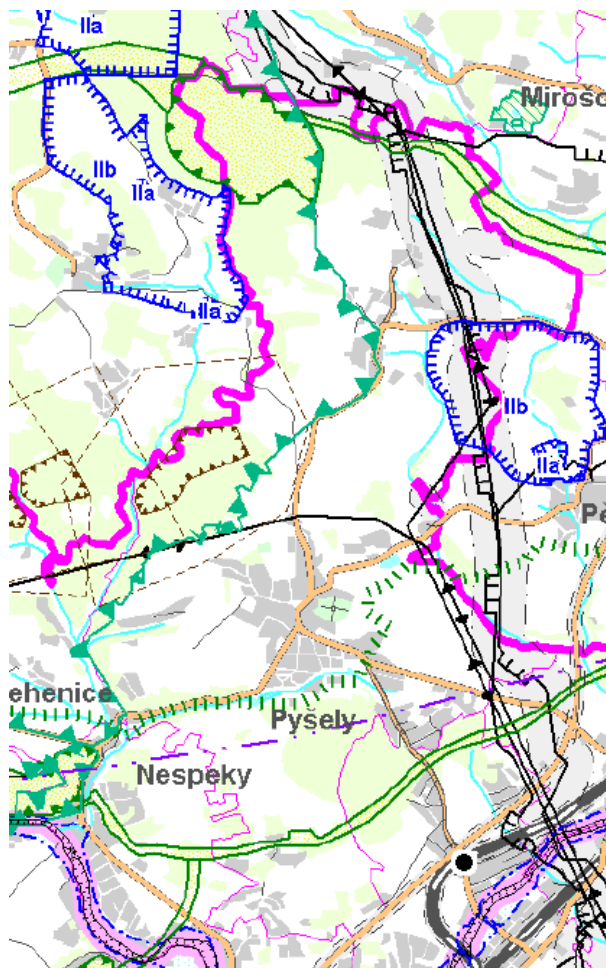
(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

Komentář:

Rozvoj území prostřednictvím zastavitelné plochy Z4/1 není umístěn na plochách výše uvedených přírodních hodnot kraje.

Z hlediska čl. 168 ZÚR změna č. 4 ÚPO Pyšely respektuje, prvky ÚSES na nadregionální a regionální úrovni zpracovává na podkladě kritérií, stanovených ZÚR.



Obr.: výkres limitů ÚAP Středočeského kraje

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

	ochranná pásma zdrojů pitné vody 1. a 2. stupně
	ochranná pásma vrtů a pramenů ČHMÚ
	vnitřní území lázeňských míst
	ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů a ložisek peloidů
	CHOPAV
	stanovená záplavová území

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

	chráněná krajinná oblast - CHKO
	maloplošná chráněná území - MCHÚ
	individuálně vymezená ochranná pásma MCHÚ
	přírodní parky
	mezinárodně registrované mokřady
	evropsky významné lokality
	ptačí oblasti

NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚSES

	biocentra
	biokoridory
	ochranná zóna NRBK

Rekapitulace:

Ve správním území města Pyšely se vyskytují tyto limity využití území:

- dopravní infrastruktura:
 - koridor pro umístění stavby VPS D015 silnice I/3 Mirošovice – Benešov
 - hlavní cyklotrasa
- ochrana horninového prostředí:
 - výhradní ložisko těžby kamene s chráněným ložiskovým územím
- vodní hospodářství:
 - dálkový přivaděč pitné vody Želivka včetně ochranného pásma,
 - ochranná pásma zdrojů pitné vody
- energetika:
 - VVTL a VTL plynovod včetně ochranného pásma
 - nadzemní vedení VVN a VN elektro včetně ochranného pásma
 - rozvodny 110 kV (návrh)
- ochrana přírody a krajiny:
 - nadregionální biokoridor 1288 Hlávka – Tojčec včetně ochranné zóny
 - regionální biocentrum 1856 Tojčec
 - přírodní park Velkopopovicko

Vyhodnocení:

Zastavitelná plocha Z4/1, vymezená změnou č. 4 ÚP obce Pyšely, do výše uvedených limitů využití území nezasahuje.

Ad: 5.2 Kulturní hodnoty kraje

Specifikované kulturní hodnoty kraje se v řešeném území se nevyskytují.

Ad: 5.3 Civilizační hodnoty území kraje

(202) Za významné civilizační hodnoty Středočeského kraje jsou považovány:

- b) nadmístní silniční síť tvořená dálnicemi D1, D5, D8, D11, rychlostními komunikacemi R1, R4, R6, R7, R10 a vyhovujícími úseky silnic I. třídy č. 3, 9, 12, 16, 18, 32 a 38;

Komentář:

Ochrana civilizačních hodnot je řešena ve vztahu k silnici I/3 ve smyslu části ZÚR a to vymezením koridoru š. 150 m pro její zkapacitnění.

Ad:

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

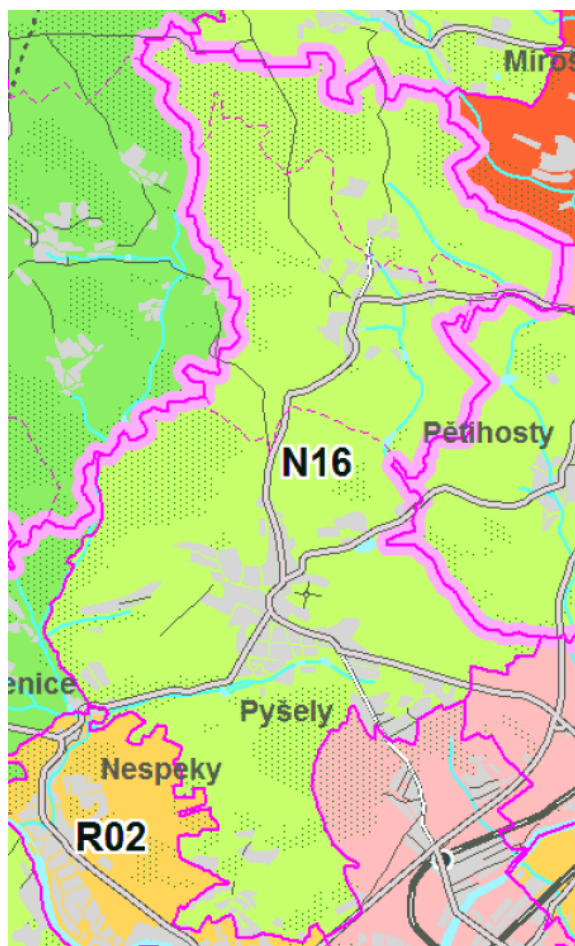
(204) ZÚR vymezují na území kraje následující krajinné typy (v grafické části jsou označeny uvedenými kódy): **N - krajina relativně vyvážená**

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

- g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu
- h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Komentář: Rozsah změny č. 4 – vymezení zastavitelné plochy Z4/1 není v rozporu s výše uvedenými zásadami. Dle grafické části ZÚR se v řešeném území vyskytuje krajinný typ N16 - krajina relativně vyvážená.



Obr.: výřez výkresu ZÚR č. 3 – oblasti se shodným krajinným typem

(218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

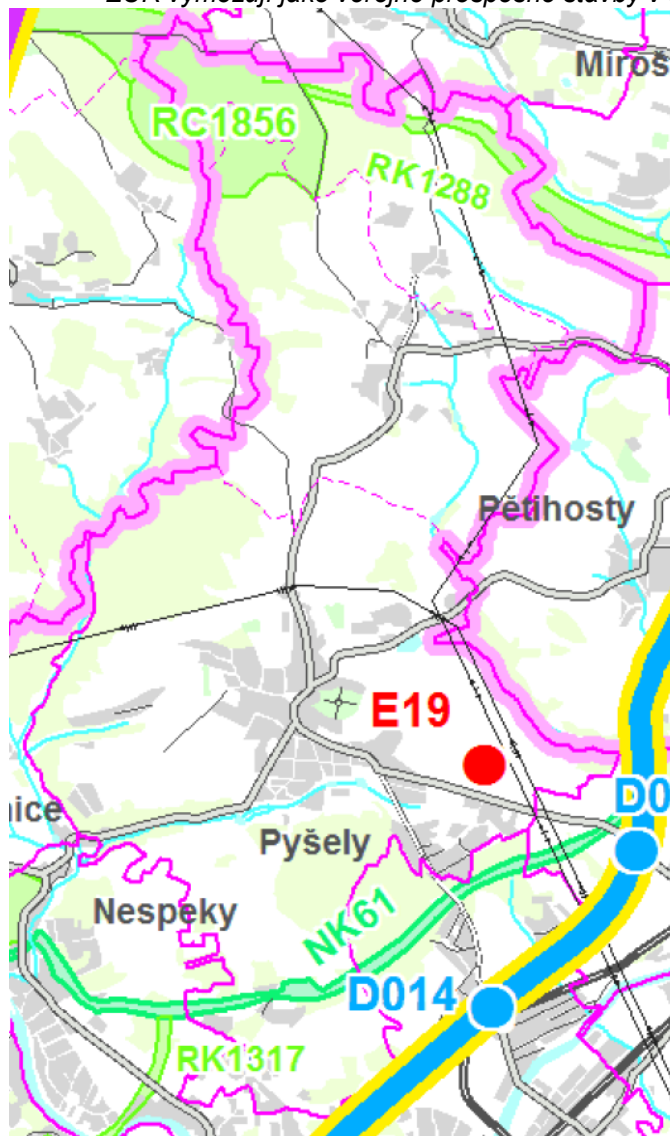
Komentář. Posice zastavitelné plochy Z4/1 navazuje organicky na zastavěné území – konec ulice (místní komunikace). Změnou ÚP není dotčena přírodní zeleň, která ve směru sever – východ – obchází zastavěné území resp. vymezenou zastavitelnou plochu, aniž by byla navrženou změnou č. Z4/1 dotčena.

Ad:

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR vymezují pro účely řízení o vyvlastnění či zřízení překupního práva veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v oblasti dopravy, technické infrastruktury, protipovodňové ochrany a územního systému ekologické stability.

ZÚR vymezují jako veřejně prospěšné stavby v tomto rozsahu:



Obr.: výřez výkresu ZÚR č. 4 – veřejně prospěšné stavby a opatření

Veřejně prospěšné stavby:

- D015 Koridor silnice I/3: Benešov, rozšíření; rekonstrukce úseku Mirošovice - Benešov
- E19 Transformovna 110/22 kV Pyšely

Veřejně prospěšná opatření:

- nadregionální biokoridor K61 - Štěchovice - Chraňbožský les
- regionální biocentrum 1856 - Tojček
- regionální biokoridory: 1201 Grybla - Tojček, 1288 Hláska - Tojček

Ad:

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

ZÚR pro město Pyšely stanovují tyto požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí:

- veřejně prospěšné stavby:
 - doprava – D015
 - technická infrastruktura – E19
- veřejně prospěšná opatření - ÚSES:
 - NK 61, RC 1856, RK 1288

Komentář:

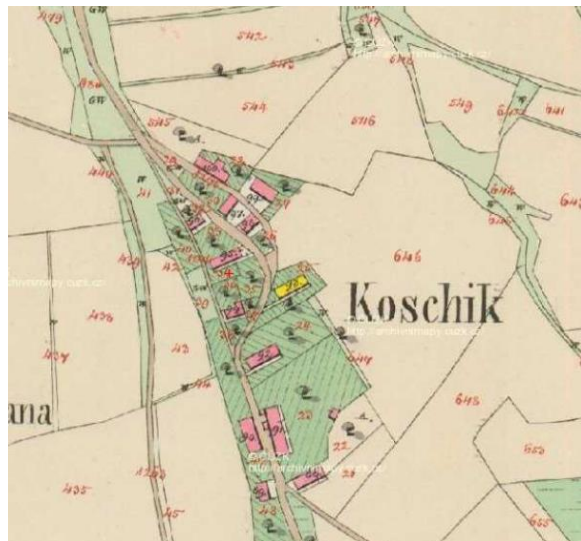
Pro koordinaci dopravní infrastruktury je určující osa stávající silnice I/3. Koordinace technické infrastruktury s ohledem na bodové (plošné) vymezení transformovny není vyžadována. ÚSES jsou vůči navazujícím územním jednotkám koordinována na úrovni územních plánů sousedních obcí.

2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Urbanistické hodnoty sídla - uspořádání původní zástavby není vymezenou zastavitelnou plochou Z4/1 porušeno.

:



V porovnání se stabilním katastrem není uspořádání původní zástavby narušeno. Nová zastavitelná plocha je připojena na konec sávající místní komunikace, navazuje na novější zástavbu a přitom zachovává celistvost sídla – toto je vůči krajině distancováno stávající zalesněnou mezí. Zastavitelná plocha je do území vložena tak, že výše uvedené určující prvky řešené lokality neruší.

Požadavky na ochranu nezastavěného území

Nezastavěné území města tvoří soustava zemědělských ploch, vodních ploch a vodních toků a ostatní spontánní zeleň, mimo řešené území lesní masivy, plochy zemědělské půdy a údolnice

spontánní zeleně.

2c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Vyhodnocení k § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Cíle územního plánování

Územní plán obce Pyšely ve smyslu této změny č. 4 ÚPO nezasahuje do navržené rovnováhy přírodních a civilizačních podmínek resp. akceptuje současně deklarovaný udržitelný rozvoj.

Změna č. 4 ÚPO Pyšely vymezuje 1 pozemek pro 1 rodinný dům, aniž by charakter krajiny – zemědělská půda i spontánní zeleně – byly dotčeny.

Návrhem změny č. 4 ÚPO Pyšely nejsou dotčeny zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů.

Vyhodnocení k § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování jsou akceptovány změnou č. 4 ÚPO Pyšely s ohledem na problematiku a rozsah změny z hlediska :

§ 19, odst. 1a), 1b)

a) zajištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot,

§ 19, odst. 1c)

c) prověření a posouzení potřeby změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání

§ 19, odst. 1d)

d) stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb

§ 19, odst. 1e)

e) stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na charakter a hodnoty území

odst. 2 § 19 SZ:

vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Posuzování vlivů na životní prostředí

Změna č. 4 ÚPO Pyšely neobsahuje záměry, jejichž charakter a rozsah odpovídá požadavku

na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Změna č. 4 ÚPO Pyšely ve shodě se stanoviskem dotčeného orgánu k návrhu Zadání změny č. 4 ÚPO Pyšely neobsahuje vyhodnocení vlivů na životní prostředí SEA (Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 137718/2014/KUSK ze dne 1. 10. 2014.

Ochrana půdního fondu

Předmětem změny č. 4 ÚPO Pyšely je vymezení zastavitelné plochy o velikosti 0,1386 ha, kód BPEJ: 5 29 5:1, zemědělská půda zastavitelné plochy je dle BPEJ zařazena do IV. třídy ochrany půdního fondu. Součástí odůvodnění změny č. 4 ÚPO Pyšely je vyhodnocení využití zastavěného území a zastavitelných ploch dle ÚPO Pyšely ve smyslu změn č. 1 – 3, ze kterého vyplývá zábor zemědělské půdy pro zastavitelnou plochu Z4/1 jako přijatelný.

Plochy s rozdílným způsobem využití

Názvosloví a význam ploch s rozdílným způsobem využití je vymezeno platným územním ÚPO Pyšely. Struktura a rozsah omezení dle ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá rozsahu § 18 vyhlášky č. 501/2006 o obecných podmínkách na využívání území.

Změna č. 4 ÚPO vymezuje 1 lokalitu pro venkovské bydlení, použití regulativů dle platného ÚP je přijatelné a pro další územní či stavební řízení jednoznačné.

Vyhodnocení stanovisek, vyjádření a připomínek doručených ke společnému jednání podle § 50 stavebního zákona:

Oznámení o zahájení projednávání návrhu Změny č. 4 ÚPO Pyšely bylo zasláno níže uvedeným dotčeným orgánům, krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním urbanistickým obvodům a dalším vlastníkům a správcům inženýrských sítí, komunikací a přírodních prvků:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 10
2. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 19, 120 00 Praha 2
3. Ministerstvo obrany ČR, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Odbor územní správy majetku Praha, Hradební 772/12, P. O. BOX 45, 110 05 Praha 1
4. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
5. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
6. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 1, 118 11 Praha 1
7. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, 256 38 Benešov
12. ČR - státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje - územní pracoviště Benešov, Černoletská 2053, 256 04 Benešov
14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Benešov, Pod Lihovarem 1816, Benešov
15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Benešov, Žižkova 360, 256 01 Benešov
16. Obvodní báňský úřad Kladno, Kozí 4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1

17. Česká republika - Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 150 00 Praha 5
18. Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov
19. Městský úřad Benešov, odbor školství, kultury a památkové péče, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov
20. Městský úřad Benešov, odbor dopravy, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov
21. Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov

Sousední obce:

22. Obec Čerčany, Václavská 36, 257 22 Čerčany
23. Obec Čtyřkoly, čp. 70, 257 22 Čerčany
24. Obec Kunice, čp. 92, 251 63 Strančice
25. Obec Mirošovice, Na Ohradě 190, 251 66 Senohraby
26. Obec Nespeky, Benešovská 12, 257 22 Čerčany
27. Obec Pětihosty, čp. 41, 251 67 Pyšely
28. Obec Řehenice, Křiváček 6, 251 67 Pyšely
29. Obec Senohraby, Příčná 61, 251 66 Senohraby
30. Obec Velké Popovice, Komenského 254, 251 69 Velké Popovice

Ostatní organizace:

31. Povodí Vltavy, Grafická 36, 150 21 Praha 5
32. Vodohospodářská společnost Benešov, s. r. o., Černoletská 1600, 256 13 Benešov
33. Úřad pro civilní letectví, sekce letová a provozní, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6
34. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
35. NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4
36. Český svaz ochránců přírody Vlašim, Pláteníkova 264, 258 01 Vlašim
37. Občanské sdružení Loreta, čp. 4, 251 67 Pyšely

Do stanoveného data obdržel Městský úřad Pyšely následující stanoviska a připomínky:

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

3. Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 80113/2015-8201-OÚZ-PHA ze dne 12. 3. 2015

Citace: „Ministerstvo obrany - Česká republika, jejíž jménem jedná Jaroslav JANOUŠEK, vedoucí oddělení ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Sekce ekonomické a majetkové Praha na základě pověření ministra obrany čj.2613/2014-1140 ze dne 5.1edna 2015, ve smyslu ustanovení § 7, odst.2, zák.č.219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s Rozkazem ministra obrany č.39/2011 Věstníku MO, ročník 2011. částka 16 souhlasí s předloženým „Návrhem změny č.4 územního plánu Pyšely“. Vzhledem k tomu, že S EM Praha neshledala rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nemáme k řešené ÚPD připomínek.“

5. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 11056/2015 ze dne 2. 3. 2015

Citace: „Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin neuplatňujeme podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona a ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona k výše uvedené územně plánovací dokumentaci žádné připomínky, protože lokalita změny č. 4 se nachází mimo výhradní ložiska nerostných surovin.“

7. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1

- Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4, čj. 4057-ŘSD-15-110 ze dne 9. 4. 2015

Citace: „ŘSD ČR, oddělení koncepce a ÚP Čechy neuplatňuje k návrhu změny č.4 územního plánu Pyšely připomínky. ŘSD ČR je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro

kteře vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady. Zpracovává vyjádření k ÚPD, která jsou podkladem pro vyjádření Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon).“

9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, čj. 030078/2015/KUSK ze dne 4. 3. 2015

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, příslušný dle ustanovení § 17a odst. a) a § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí se zařazením lokality Z4/1 o výměře 0,1386 ha pro bydlení do návrhu změny č. 4 územního plánu obce Pyšely.“
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění
- zákon č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky, v platném znění

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k předloženému návrhu změny č. 4 územního plánu obce Pyšely nemá žádné připomínky.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 4 územního plánu obce Pyšely. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2c), § 28 odst. 2c) a § 29 odst. 2c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

12. ČR - státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2, čj. URP031-25.2/15/010.103 ze dne 25. 3. 2015

Citace: „K Návrhu změny č. 4 Územního plánu obce Pyšely vydává Státní energetická inspekce jako dotčený orgán příslušný podle § 94 odst. (3) zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění a podle § 13 odst. (3) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko:

Za předpokladu respektování především požadavků § 46, § 68, § 69 a § 87 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) ve znění pozdějších předpisů, nemáme z energetického hlediska k výše uvedenému Návrhu změny č. 4 Územního plánu obce Pyšely další připomínky.“

13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje - územní pracoviště Benešov, Černoletská 2053, 256 04 Benešov

Citace: „

Na základě oznámení Městského úřadu Pyšely, nám. T. G. Masaryka 4, PSČ 251 67 Pyšely, IČ 00240664, obdrženo dne 23. 02. 2015 a společného jednání konaného dne 20. 03. 2015 na Městském úřadu Pyšely posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), návrh změny č. 4 územního plánu obce Pyšely.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších

předpisů (dále jen „stavební zákon“), toto stanovisko: S návrhem změny č. 4 územního plánu obce Pyšely se souhlasí.“

15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Benešov, Žižkova 360, 256 01 Benešov, čj. SPU 127800/2015 ze dne 12. 3. 2015

Citace: „Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Benešov s ohledem na ustanovení § 19 písm. c) a písm. k) zákona č. 139/2002 Sb., v platném znění, neuplatňuje žádné připomínky a námitky k návrhu zadání změny č. 4 územního plánu obce Pyšely. V řešeném území momentálně neprobíhá komplexní pozemková úprava.“

18. Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, čj. MUBN/24606/2014/OOPLH ze dne 13. 4. 2015

- zákon č. 254/2011 Sb., o vodách, v platném znění
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v souladu s návrhem:

31. Povodí Vltavy, Grafická 36, 150 21 Praha 5, čj. 13953/2015-242/Má/SP-2014/13475 ze dne 17. 3. 2015

Citace: „Jako příslušný správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, podle ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) v platném znění, nemáme k uvedené územně plánovací dokumentaci „Návrh změny č. 4 územního plánu obce Pyšely“ žádné připomínky.“

33. Úřad pro civilní letectví, sekce letová a provozní, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6, čj. 001180-14-701 ze dne 24. 2. 2015

Citace: „Úřad pro civilní letectví na základě žádosti č.j. 51/2015 ze dne 23.02.2015 žadatele Město Pyšely, IČ 00240664, se sídlem nám. T. G. Masaryka 4, 25167 Pyšely, vydává dle § 154 a násl. zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů následující vyjádření k Návrhu Změny č. 4 územního plánu obce Pyšely. K výše uvedenému nemá Úřad pro civilní letectví připomínky vzhledem k tomu, že nepředpokládá ohrožení bezpečnosti leteckého provozu.“

35. NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4, čj. 1883/15/OVP/N ze dne 13. 3. 2015

Citace: „Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení ve vlastnictví NET4GAS, s.r.o.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

19. Městský úřad Benešov, odbor školství, kultury a památkové péče, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, čj. MUBN/25999/2015/ŠKS ze dne 16. 4. 2015

Citace: „Městský úřad v Benešově, úsek Školství, kultura a sport, jakožto věcně a místně příslušný správní orgán státní památkové péče, ve smyslu ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“) vydává k návrhu Změny č. 4 územního plánu Pyšely toto stanovisko:

Veřejné zájmy na úseku ochrany státní památkové péče nejsou návrhem Změny č. 4 územního plánu Pyšely dotčeny.

Vzhledem k tomu, že na území Středočeského kraje nejsou nařízením kraje žádné plány území s archeologickými nálezy vymezeny, platí, že celé území Středočeského kraje je obecně považováno za území s archeologickými nálezy vyjma míst vytěžených popř., po těžbě rekultivovaných. Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy. Záměr stavební činnosti na území s archeologickými nálezy podléhá ohlašovací povinnosti stavebníka podle § 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, v.v.i., (Letenská 4,118 01 Praha 1) a

povinnosti umožnit na dotčeném území provést archeologický výzkum. Tyto povinnosti je žádoucí, s ohledem na omezení vlastnických práv stavebníků, uvádět v textové části územně plánovací dokumentace.“

Vyhodnocení: Upozornění na území s archeologickými nálezy je v textové části návrhu Změny č. 4 ÚPO Pyšely uvedeno.

Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v nich uplatněny požadavky:

Do stanoveného data nebyla vyjádření ostatních organizací, v kterých by byly uplatněny připomínky, doručena.

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného data nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

Připomínky veřejnosti:

Jana Vopálenská, Na Košíku 453, 251 67 Pyšely ze dne 1. 4. 2015

Citace: „Tímto podáváme připomínku na základě veřejné vyhlášky čj. 51/2015 vydané dne 20. 2. 2015 ke změně č. 4 územního plánu obce Pyšely. V 1. Textové části bodu 1c je uvedeno: „Podmínkou využití zastavitelné plochy pro venkovské bydlení je zachování průchodu ze stávající místní komunikace na pozemku 544/6 k.ú. Pyšely do navazující krajiny (nezastavěného území) ve stávající šířce pozemku 544/6.“

Pozemek č. 544/6 je soukromý pozemek tří majitelů, kam veřejnost nemá volný přístup. Pozemek navazuje na pozemek č. 544/3, který končí mezí a vzrostlými stromky. Dále navazuje na velmi zarostlý a zanedbaný pozemek č. 646/3. Průchod do této krajiny je možný několika jinými způsoby - viz doplňující mapa.“

Vyhodnocení: Vzhledem k možnosti napojení pozemku parc. č. 646/3, k. ú. Pyšely mimo navržené trasy komunikace bude podmínka zachování průchodu z textové části vyjmuta.

Vyhodnocení stanovisek a vyjádření doručených k řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona:

Veřejná vyhláška o zahájení řízení o Změně č. 4 územního plánu obce Pyšely byla zaslána dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním urbanistickým celkům a dalším vlastníkům a správcům inženýrských sítí, komunikací a přírodních prvků dle rozdělovníku ke společnému jednání.

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

3. Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 82195/2015-8201-OÚZ-PHA ze dne 30. 7. 2015

Citace: „Ministerstvo obrany – Česká republika, jejíž jménem jedná Jaroslav JANOUŠEK, vedoucí oddělení ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Sekce ekonomické a majetkové Praha na základě pověření ministra obrany čj.2613/2014-1140 ze dne 5.ledna 2015, ve smyslu ustanovení § 7, odst.2, zák.č.219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s Rozkazem ministra obrany č.39/2011 Věstníku MO, ročník 2011, částka 16 souhlasí s předloženým „Návrhem změny č.4 územního plánu Pyšely“.

Vzhledem k tomu, že SEM Praha neshledala rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nemáme k řešené ÚPD připomínek.“

9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, čj. 087166/2015/KUSK ze dne 15. 7. 2015

Odbor životního prostředí a zemědělství

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů nemá k veřejnému projednání návrhu změny č. 4 územního plánu obce Pyšely připomínky. Stanoviska vydaná Krajským úřadem k návrhu změny č. 4 územního plánu obce Pyšely se tímto nemění.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k veřejnému projednání návrhu změny č. 4 územního plánu obce Pyšely nemá žádné připomínky.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů nemá k veřejnému projednání návrhu změny č. 4 územního plánu obce Pyšely připomínky.“

16. Obvodní báňský úřad Kladno, Kozí 4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, čj. SBS 19533/2015/OBÚ-02/1 ze dne 29. 6. 2015

Citace: „

Váš návrh zaevidovaný Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 22. 6. 2015 pod č.j. SBS 19533/2015/OBÚ-02, o vyjádření k návrhu „změny č. 4 územního plánu obce Pyšely“ sdělujeme, že OBÚ posoudil shora uvedený návrh a zjistil, že v daném území je situováno chráněné ložiskové území (dále jen „CHLÚ“) Pyšely, jehož správou je pověřena organizace Česká geologická služba.

Zdejší úřad nemá k danému návrhu připomínky.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Do stanoveného data nebyla stanoviska, v kterých by byly uplatněny požadavky doručena.

Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v souladu s návrhem:

31. Povodí Vltavy, Grafická 36, 150 21 Praha 5 ze dne 22. 7. 2015 – doručeno v průběhu veřejného projednání

Citace: „Změna ÚP zahrnuje pouze 1 pozemek na výstavbu RD. Změna se nedotýká vodohospodářských zájmů PVL.

Se změnou ÚPO Pyšely souhlasíme.“

Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v nich uplatněny požadavky:

Do stanoveného data nebyla vyjádření ostatních organizací, v kterých by byly uplatněny požadavky doručena.

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného data nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4

Změna č. 4 ÚPO Pyšely je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 schválenou vládou ČR dne 20. 7. 2009 a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, jejichž vydání bylo schváleno dne 19. 12. 2011 a byly vydány zveřejněním veřejné vyhlášky dne 7. 2. 2012, která nabyla účinnosti dne 22. 2. 2012 – viz bod 2a).

Změna č. 4 ÚPO Pyšely je v souladu s cíli a úkoly stavebního zákona – viz vyhodnocení v bodě 2b) – viz bod 2b).

Dokumentace změny č. 4 ÚPO Pyšely je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a je zpracována dle těchto právních předpisů – viz bod 2c).

Stanoviska dotčených orgánů byla vyhodnocena a zapracována do Zadání změny č. 4 ÚPO Pyšely, v tomto smyslu bude přezkoumání návrhu změny č. 4 opakováno v dalších stupních pořízení této změny ÚPO.

3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí

Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vlivů na životní prostředí a vlivu na krajinný ráz nebyl dotčeným orgánem ve fázi Zadání změny č. 4 ÚPO Pyšely vymezen.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí není z důvodu charakteru změny č. 4 ÚPO Pyšely (ve shodě se stanoviskem DO k návrhu Zadání změny č. 4 ÚPO Pyšely) vyhotoveno.

3c) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

Zpracování vlivů na udržitelný rozvoj, jehož součástí je posouzení vlivů na životní prostředí, nebylo zpracováno na základě stanoviska KÚ Stč. kraje k návrhu zadání Změny č. 4 ÚPO Pyšely. Vzhledem k výše uvedenému nebylo stanoviska krajského úřadu vydáno.

3d) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Zpracování vlivů na udržitelný rozvoj, jehož součástí je posouzení vlivů na životní prostředí, nebylo zpracováno na základě stanoviska KÚ Stč. kraje k návrhu zadání Změny č. 4 ÚPO Pyšely. Vzhledem k výše uvedenému nebylo stanoviska krajského úřadu vydáno.

3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změna č. 4 ÚPO Pyšely nemění uspořádání města a dalších sídel řešeného území v zastavěném území.

Vymezení zastavitelných ploch – rozvoje území

Změna č. 4 ÚPO Pyšely vymezuje zastavitelnou plochu Z4/1 pro funkci venkovského bydlení. Plocha je určena pro umístění rodinného domu.

Záměru odpovídá velikost zastavitelné plochy 0,113886 ha a její poloha vůči zastavěnému území:

- zastavitelná plocha je přímo napojena na stávající místní komunikaci
- funkci bydlení odpovídá využití navazující zástavby, kterou tak doplňuje. Využití zastavitelné plochy dle Z4/1 resp. zastavěného území nejsou ve vzájemném rozporu,
- velikost plochy odpovídá možnosti pro umístění 1 RD,
- velikost a tvar plochy odpovídá struktuře pozemků rodinných domů stávající navazující zástavby,
- poloha zastavitelné plochy Z4/1 nenarušuje stávající přírodní prvky zeleně řešeném území z hlediska uspořádání krajiny, funkce biotopu i schopnosti jeho přirozené retence resp. odvádění povrchových vod z (gravitačně) výše umístěných ploch zemědělské (orné) půdy,
- plocha je připojitelná na stávající místní komunikace města, požadavky napojení na technickou infrastrukturu nevyžadují změnu koncepce (bilance) technického vybavení území.

Veškeré archeologické, architektonické, kulturní a urbanistické hodnoty řešeného území jsou zachovány.

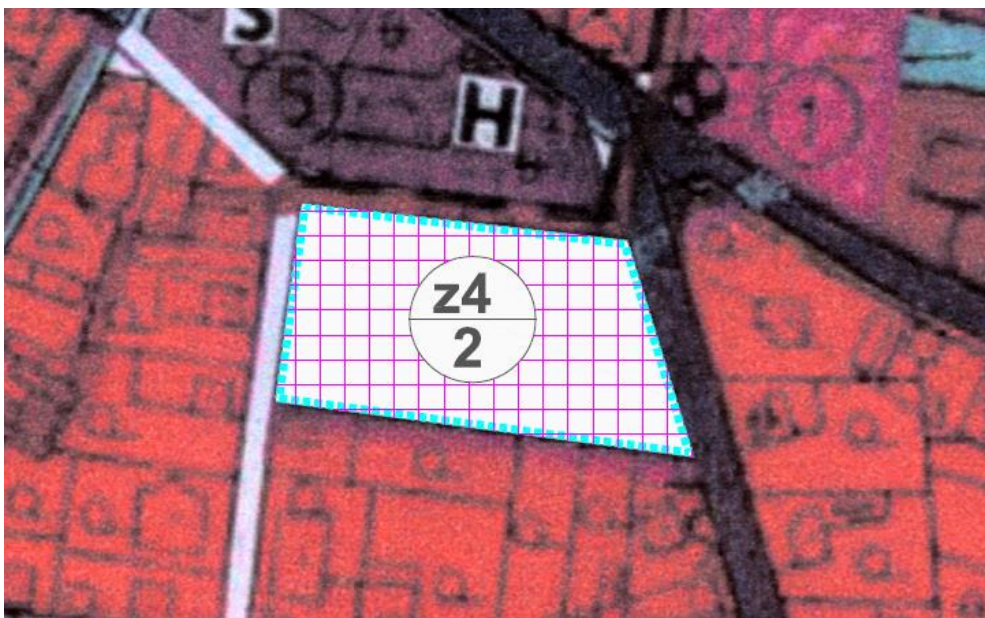
Součástí změny č. 4 ÚP Pyšely je změna využití zastavěného území – plocha komerčních služeb (7) dle platného ÚPOP Pyšely se mění na plochu veřejných služeb (5) s možností umístění deklarovaných činností dle platného ÚPO Pyšely – tedy:

A – administrativní, správa,
Š – školství (základní škola, mateřská škola)
Z – zdravotnictví a sociální služby
K - kultura

Důvodem změny ÚPO Pyšely je skutečnost, že plocha, resp. stávající objekt občanské vybavenosti č.p. 326 není funkční. Jeho změna na veřejné služby odpovídá záměrům města, významu lokality z hlediska městské struktury, ideálnímu napojení plochy na stávající objekty veřejných služeb (základní škola, sokolovna). Plochu lze využít pro deklarovaný účel veřejných služeb bez nutnosti úpravy veřejných prostranství či dopravní a technické infrastruktury města.



Obr.: nevyužívaný objekt domu služeb, lokalita dle změny Z4/2



Obr.: zákres změny do ÚPO Pyšely



Obr.: ortho snímek lokality Z4/2 do mapy katastru nemovitostí

Zpracování Zásad územního rozvoje Středočeského kraje:

Změny č. 4 ÚPO Pyšely akceptuje relevantní výstupy ZÚR vůči správnímu území Pyšely a promítá je do návrhu změny č. 4 ÚPO Pyšely takto:

- D015 Koridor silnice I/3: Benešov, rozšíření; rekonstrukce úseku Mirošovice – Benešov:

Změna č. 4 ÚPO Pyšely vymezuje koridor o šířce 150m a to oboustranně v hodnotě 75 m od osy stávající silnice I/3 pro avizované rozšíření silnice v úseku Mirošovice – Benešov. Tento koridor je určen pro realizaci staveb souvisejících se zkapacitněním silnice. V tomto koridoru nelze umístit jiné záměry, které nejsou určeny pro rozšíření silnice I/3. Ochrana koridoru se vypouští po realizaci stavby rozšíření silnice I/3.

- E19 Transformovna 110/22 kV Pyšely:

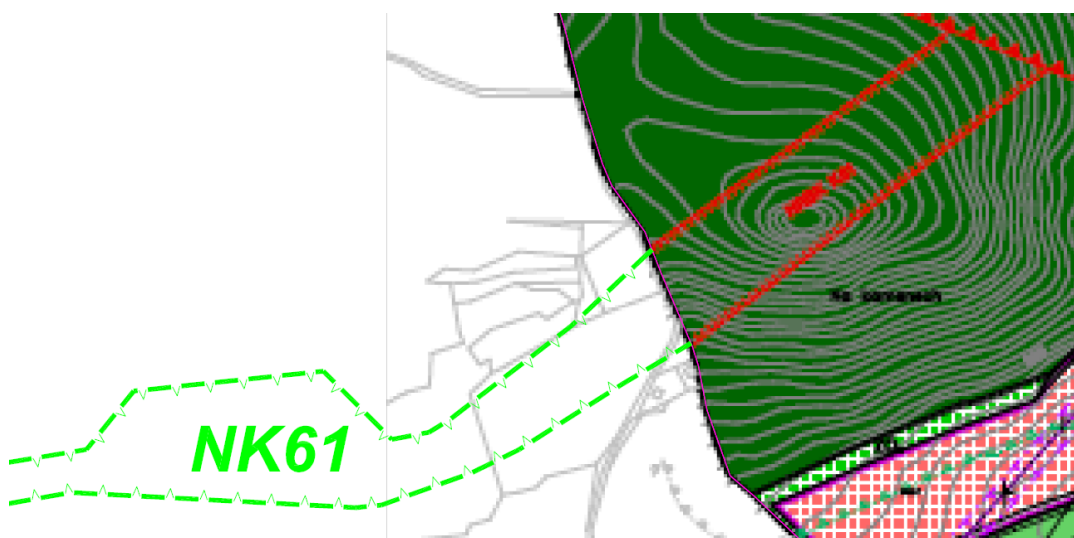
Ve fázi zpracování změny č. 4 ÚPO Pyšely pro společné jednání je požadavek na umístění transformovny lokalizován ve shodě s platným ÚPO Pyšely, který pro tento účel vymezuje plochu

technické infrastruktury o velikosti 0,5 ha a umísťuje ji do stávajícího energetického koridoru nadzemního vedení 110 kV. Změnou č. 4 ÚPO Pyšely je tento záměr veřejně prospěšnou stavbou

- nadregionální biokoridor K61 - Štěchovice - Chraňbožský les:

Změna č. 4 – umísťuje ve shodě s požadavky ZÚR nadregionální biokoridor K61, trasa je převzata ze ZÚR a je vedena odchylně od stávajícího ÚPO Pyšely.

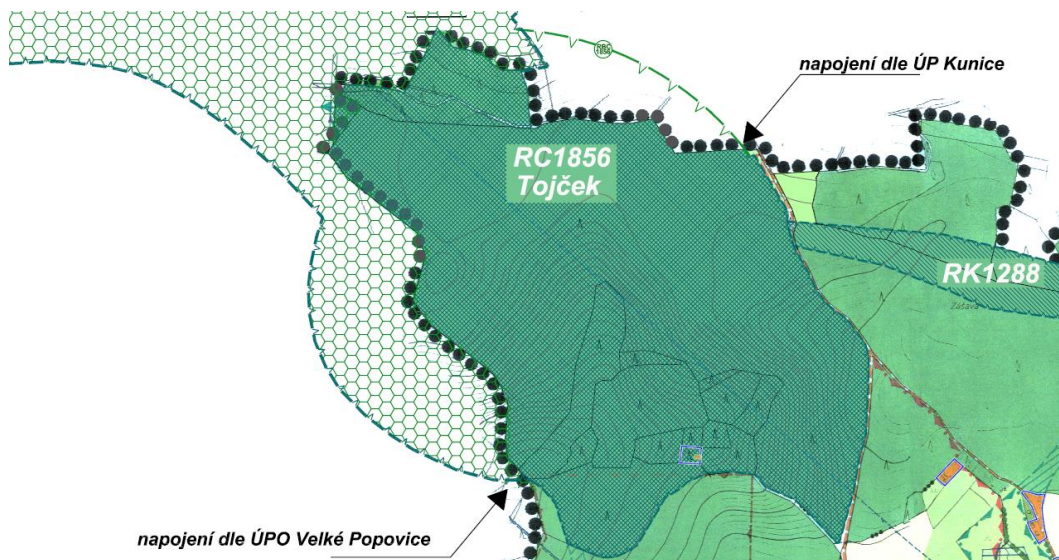
Z hlediska koordinace záměru se sousedními územními jednotkami navazuje na ÚP Čerčany, Na západní straně je veden dle ZÚR – Týnec nad Sázavou nemá k dispozici platný územní plán.



Obr.: detail napojení NK 61 na Čerčany.

- regionální biocentrum 1856 - Tojček

Regionální biocentrum je v porovnání s platným ÚPO Pyšely zvětšeno tak, že vyplňuje celý prostor lesního masivu – SZ část řešeného území a současně navazuje na nadregionální ÚSES navazujících územních jednotek Kunice a Velké Popovice dle jejich ÚPD.



- regionální biokoridor: 1288 Hláška - Tojček

Regionální biokoridor je napojen na RC Tojček ve shodě se ZÚR, východní část regionálního biokoridoru je vedena odchylně (severně) od trasy ZÚR: důvodem je požadavek na napojení

sousední územní jednotky Mirošovice, resp. respektování zde vymezené trasy regionálního biokoridoru. Část trasy RK prochází územím obce Kunice, zde je koordinace zajištěna.



Výše uvedené schéma zobrazuje odchylné řešení od ZÚR (červená trasa). Návrh dle změny č. 4 ÚPO Pyšely (zelená trasa) koordinuje průběh RK s ÚP Kunice a navazuje na RK 1288, jak je vymezen v ÚP Mirošovice.

3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Součástí odůvodnění změny č. 4 ÚPO Pyšely je vyhodnocení využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Revize přechodu zastavitelných ploch dle ÚPO Pyšely včetně změny č. 1 - 3 posloužila rovněž k revizi resp. vymezení zastavěného území k 1.1.2015.

Z následujícího schématu porovnání zastavitelných ploch je patrná dynamika naplňování rozvojových záměrů obce. V intervalu 2002 – 2015 došlo k rozsáhlé zástavbě území z hlediska lokalizace objektů individuálního (rodinného) bydlení a rodinné rekreace.

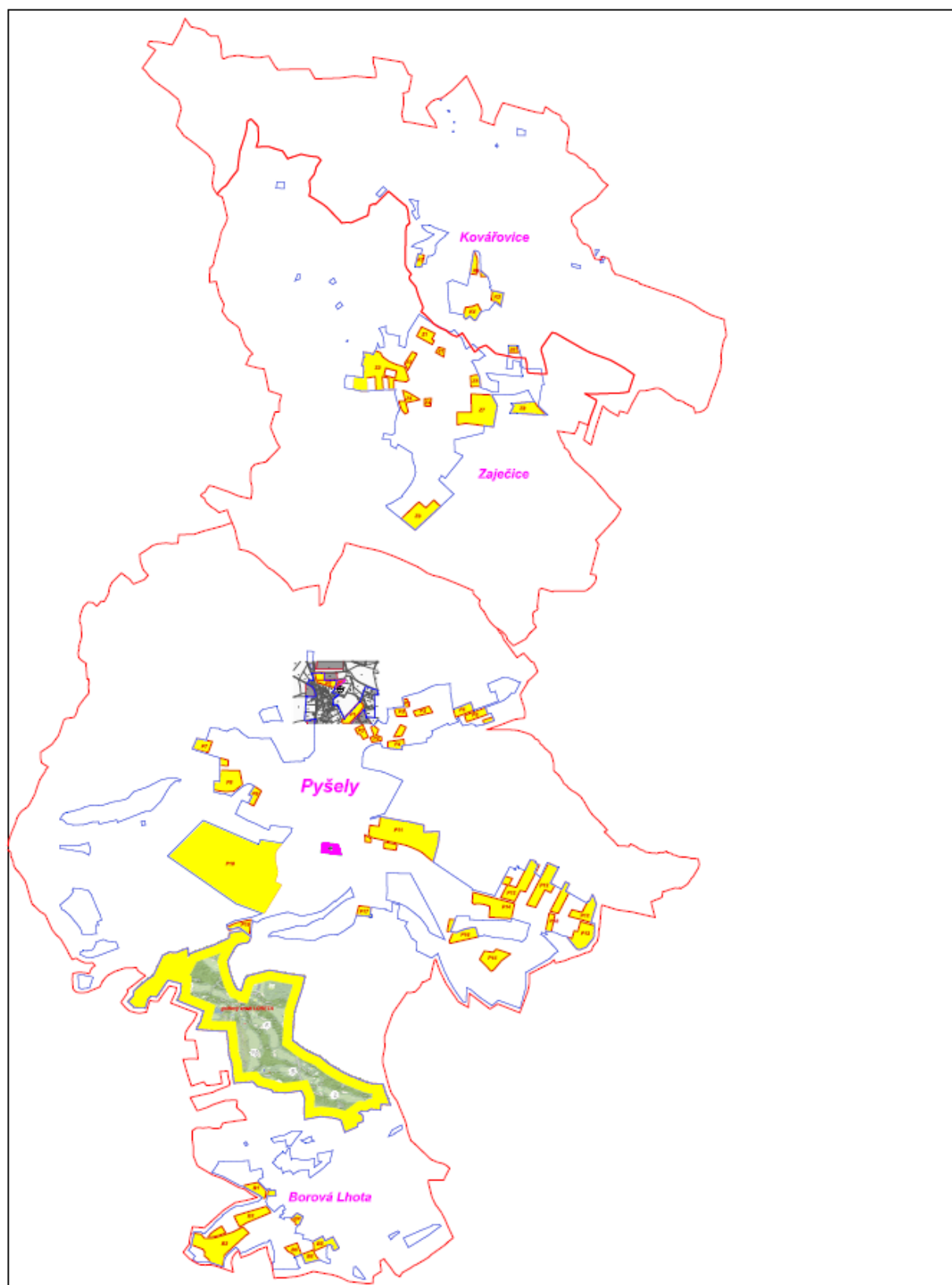
Důvodem dynamického růstu je ideální poloha města v jedinečné krajině Posázaví, kontaktu města s přírodním parkem Velkopopovicko, přítomností lesních masivů a dalších neporušených prvků krajiny. Město se nachází v ideální pozici vůči hlavnímu městu Praze z hlediska přístupových komunikací. Město je připraveno absorbovat nárůst realizovanými i připravovanými objekty veřejné a komerční vybavenosti, služeb.

Centrální část obce – náměstí T.G.Masaryka – prošlo velkorysou regenerací veřejného prostranství.

Město má k dispozici technickou vybavenost v potřebném rozsahu – včetně ČOV.
V jižní části území je realizováno golfové hřiště.

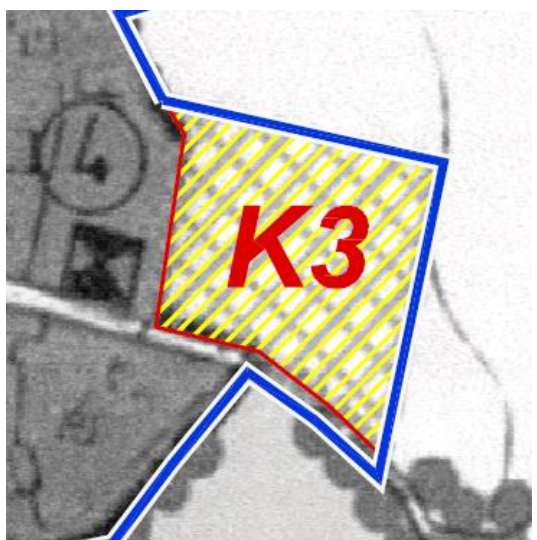
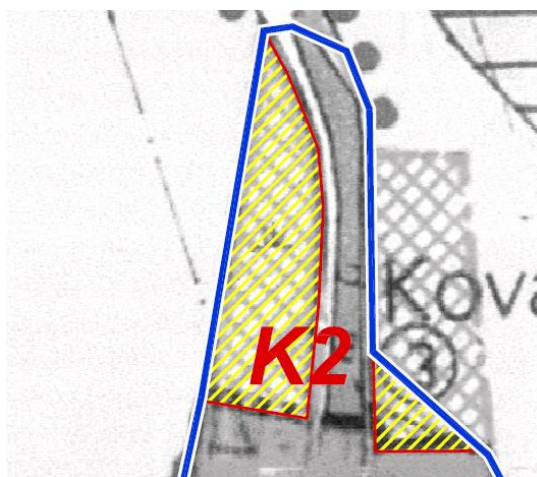
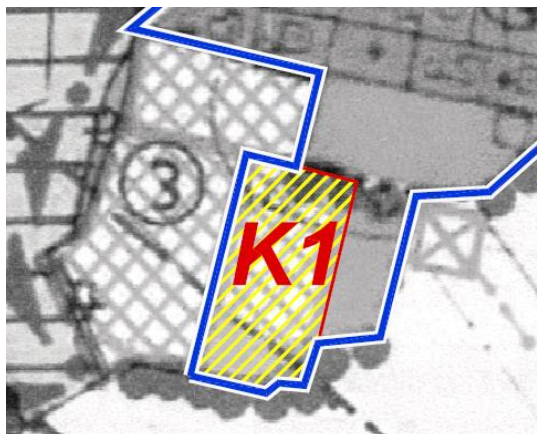
Využití území je sledováno podle místních částí, přičemž plochy změny využití území (vně i uvnitř zastavěného území) jsou indexovány a doplněny číselnou řadou, která je stanovena pro toto vyhodnocení.

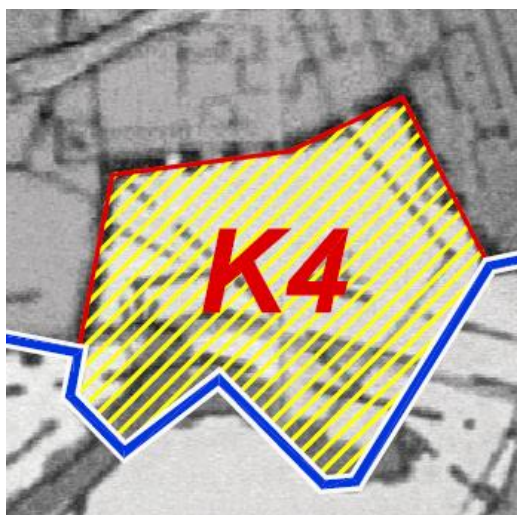
Z následujícího schématu je patrná dynamika rozvoje všech částí území:



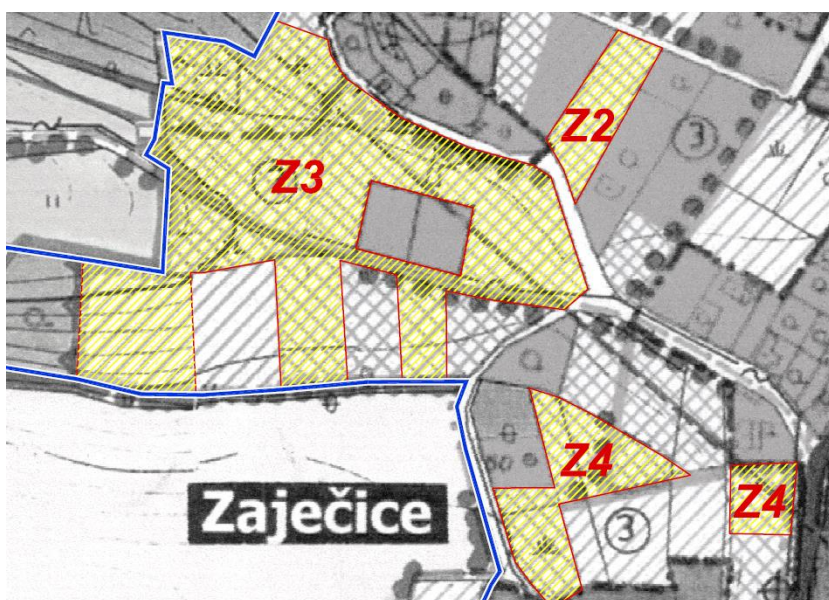
Podrobné zobrazení:

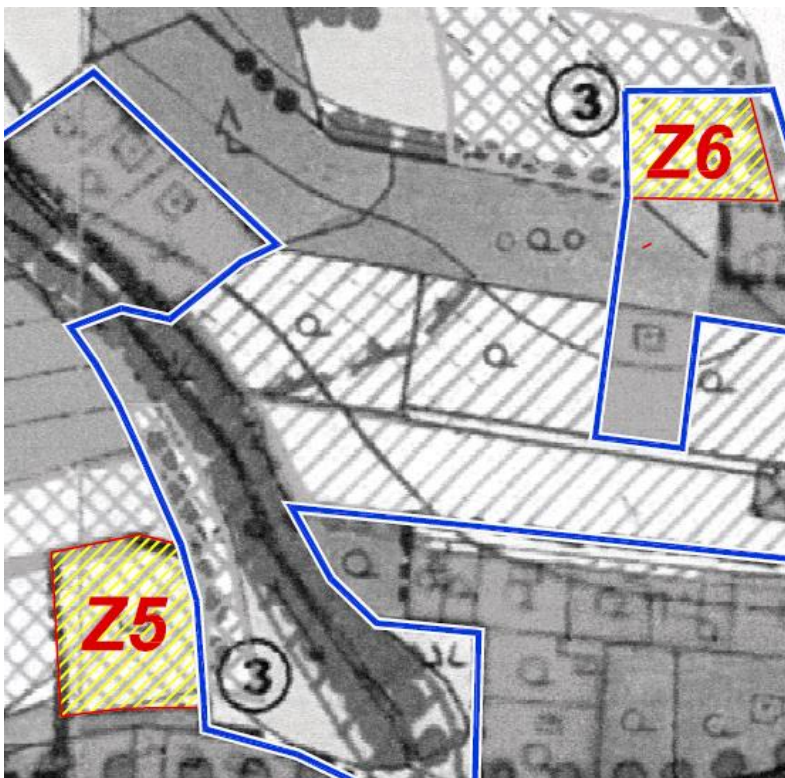
Kovářovice: V území lze umístit dle platného ÚP 3 – 4 RD



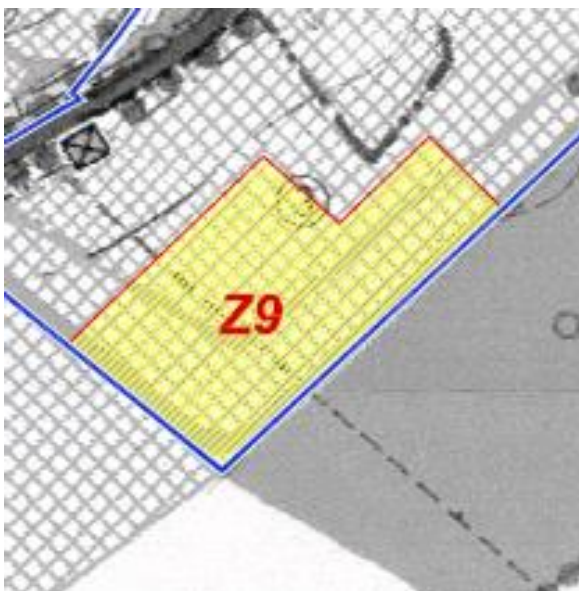


Zaječice: V území lze umístit dle platného ÚP dalších 57 RD









Pyšely: V území lze umístit dle platného ÚP 70 RD



P1



P2



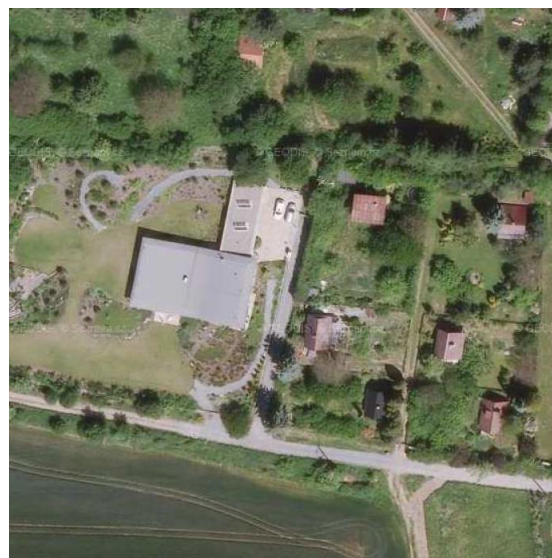
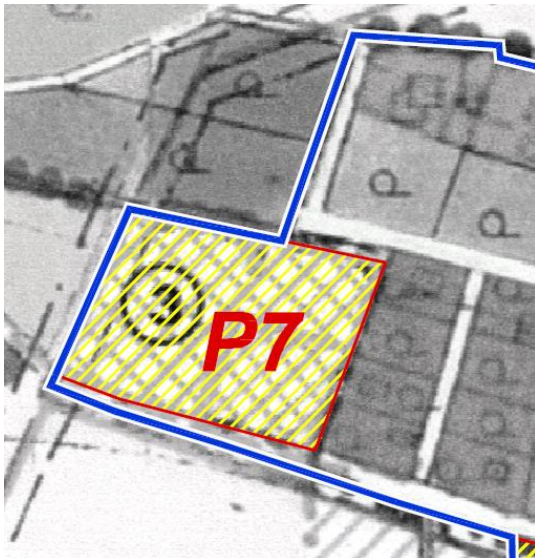
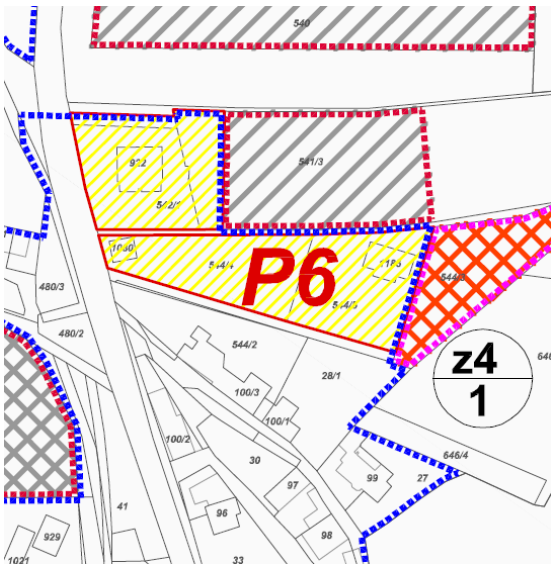
P3

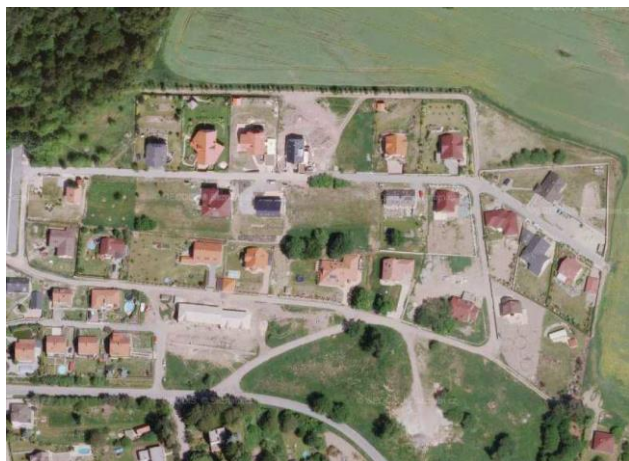
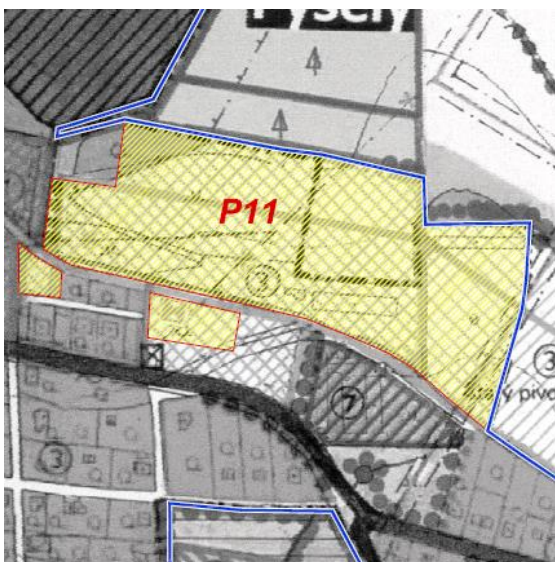
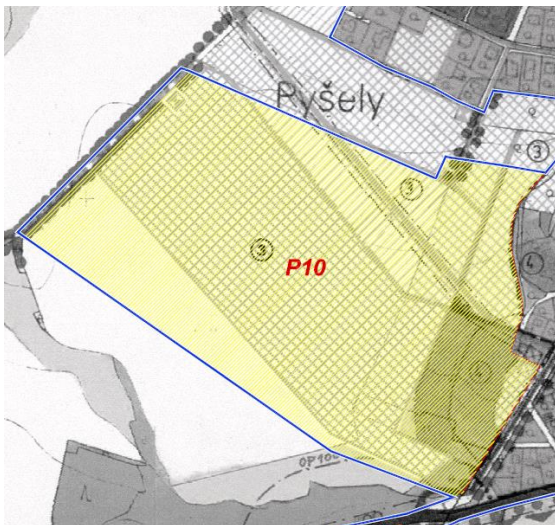
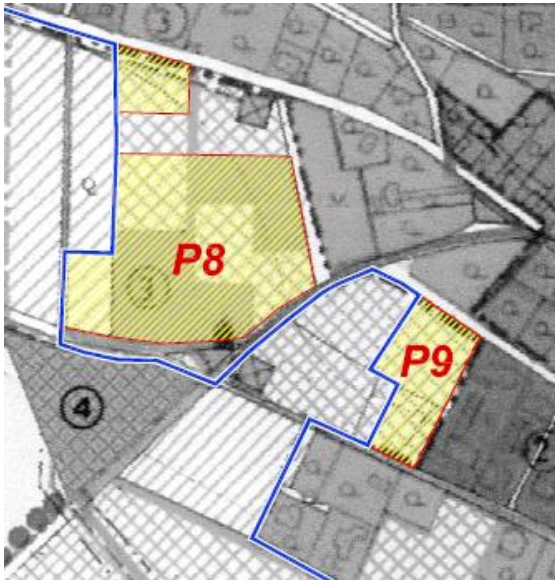


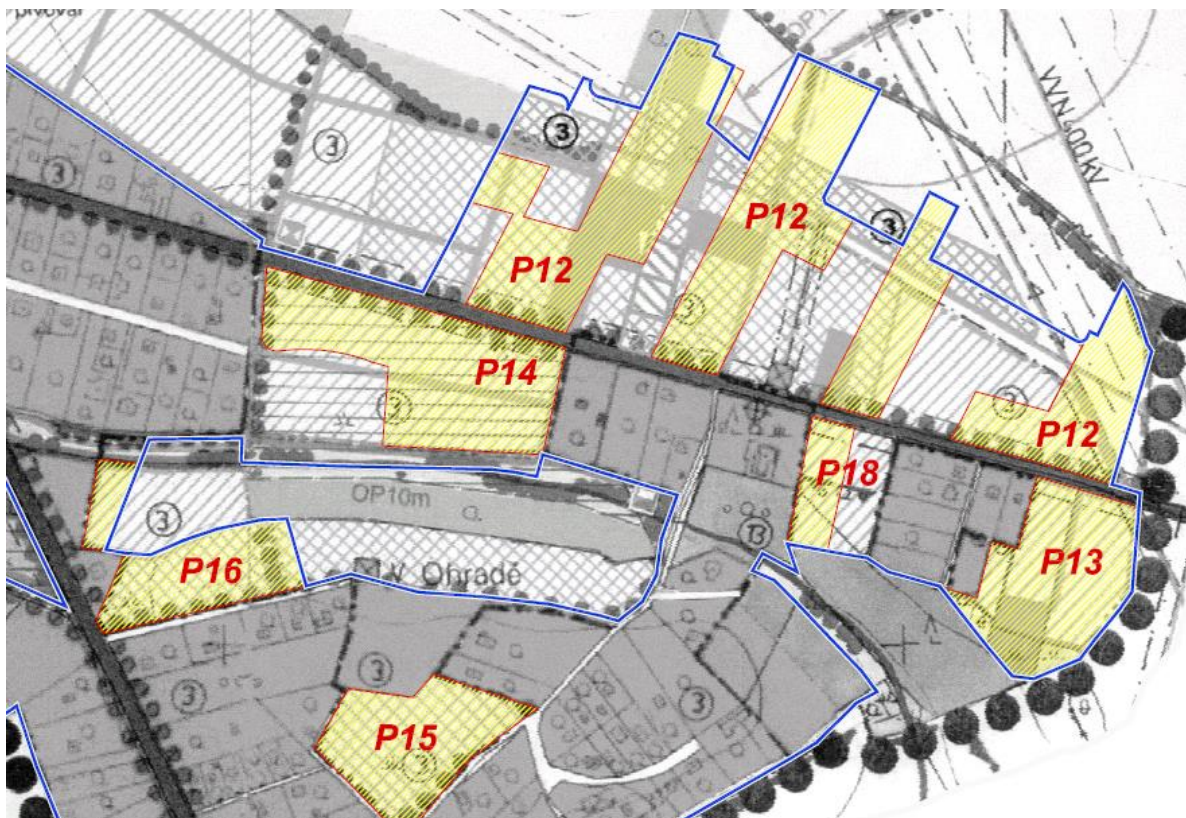
P4



P5







P12



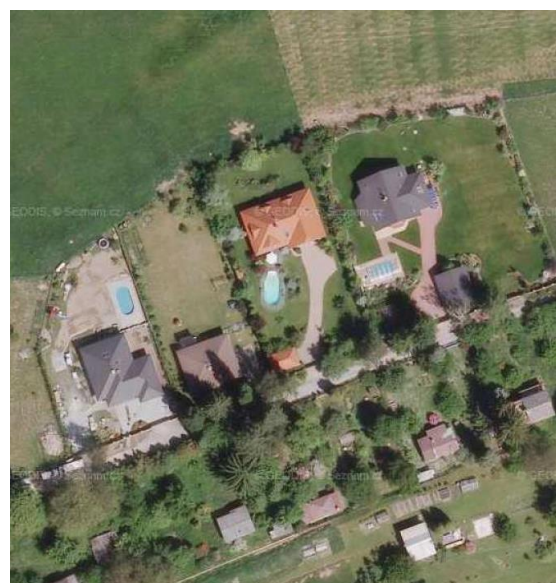
P13, P18



P14



P15



P16

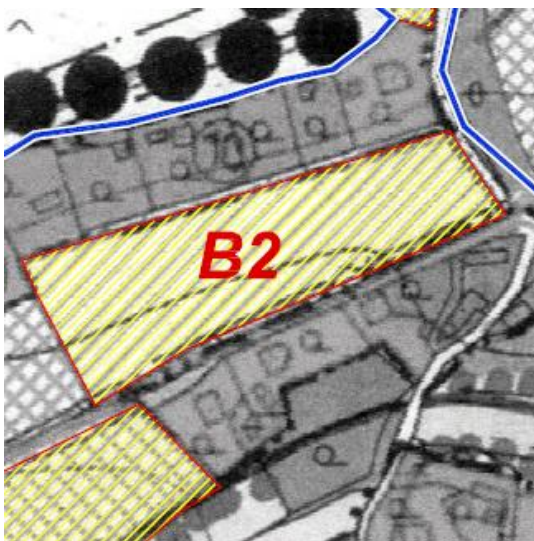
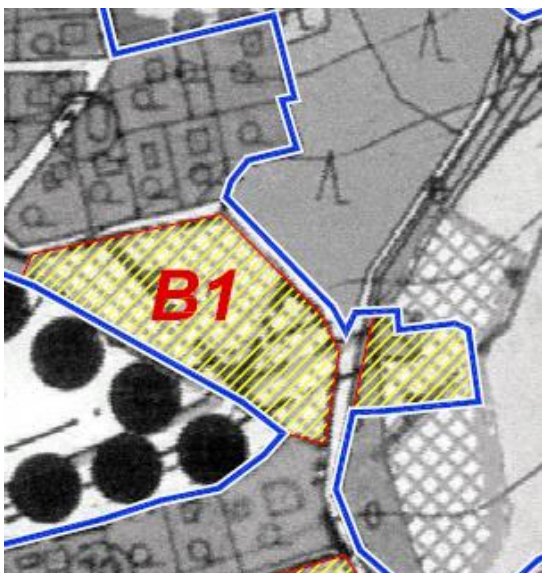


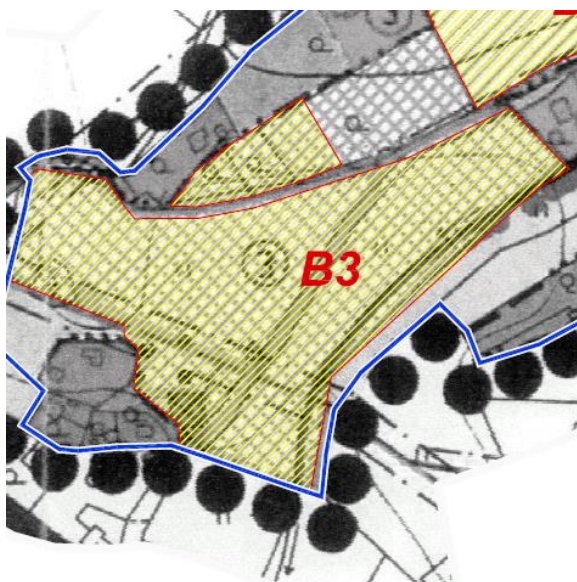


P19 = ČOV

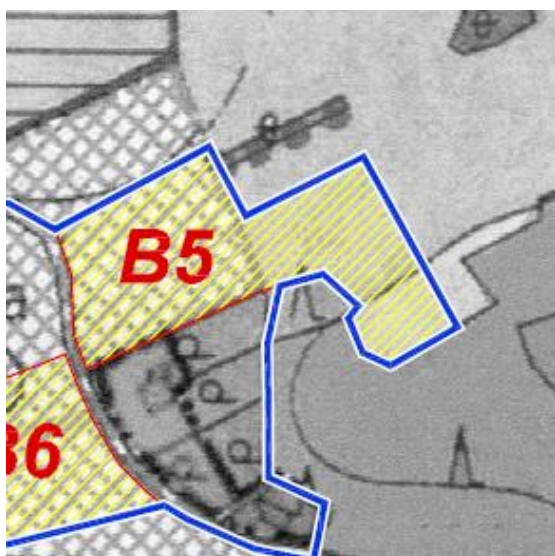


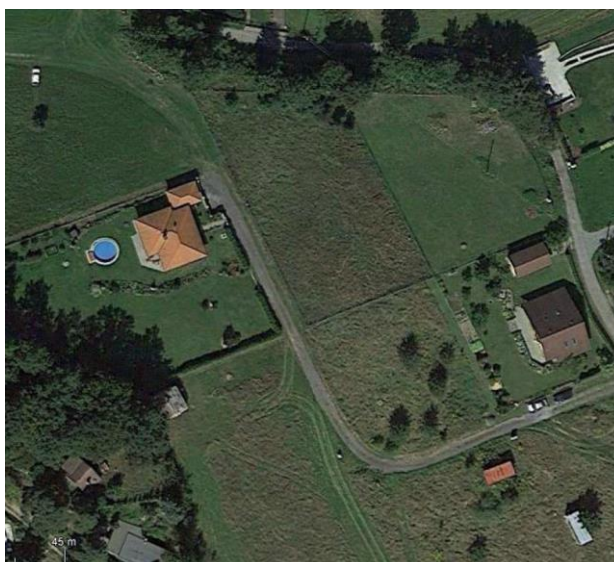
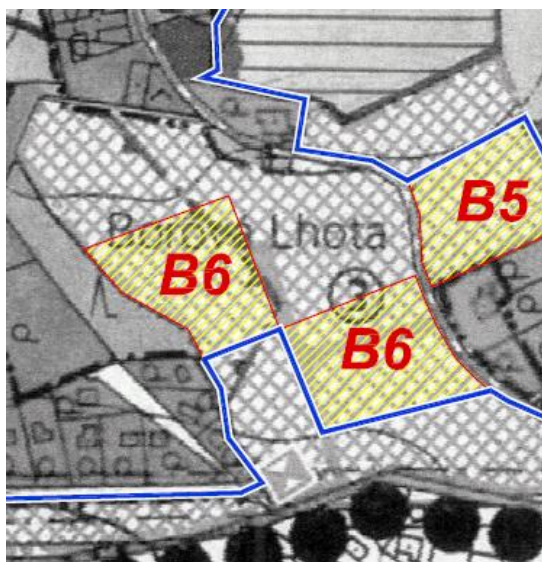
Borová Lhota: V území lze umístit dle platného ÚP 32 RD





B3 – provedeny investice do území





Rekapitulace:

místní část	nevyužitá kapacita - počet parcel RD
-------------	--------------------------------------

Kovářovice	4
Zaječice	57
Pyšely	70
Borová Lhota	32

součet	163
--------	-----

Komentář:

Z výše uvedené analýzy vyplývá rezerva ve využití vymezeného zastavěného území a zastavitelných ploch v hodnotě 163 parcel, tj. cca 25% ploch dle platného ÚPO Pyšely včetně změny č. 1-3.

Pro využití zbývajících pozemků má město vytvořeny podmínky: realizovanou technickou infrastrukturu a provedené investice do investorské přípravy rozhodujících lokalit.

Část pozemků, cca 20% je nevyužitelná z různých důvodů vlastníků těchto pozemků.

Město připravuje nový územní plán, který by analyzoval rozvoj území po r. 1989 a nastavil aktuální poměr mezi potenciálem rozvoje území a poptávkou na obecné – společenské úrovni i požadavky vlastníků nemovitostí. Nový územní plán rovněž může využít nástrojů vyhodnocení účinnosti ÚP včetně vypuštění nevyužitých ploch v zákonném režimu, který by město ochránil od rizika případných náhrad za majetkovou újmu, teoreticky vzniklou majitelům takto vypuštěných pozemků.

Z výše uvedeného hlediska tedy nelze změnou ÚP vymezit další koncepční rozvoj území. Změna č. 4 ÚPO Pyšely tak reaguje pouze na žádost jednoho vlastníka pozemku na umístění 1 RD. S ohledem na vlastnický poměr žadatele k pozemku variantní řešení není relevantní.

4a) Širší vztahy

Postavení obce v systému osídlení:

Správní území města Pyšely je situováno do atraktivního prostředí Dolního Posázaví.

Jedná se o tradiční lokalitu, preferovanou obyvateli hlavního města Prahy z hlediska rodinné rekreace a bydlení.

Území je ideálně připojeno na silniční síť prostřednictvím silnice I/3.

Jižní část území – Borová Lhota – je součástí polyurbanizované údolnice Sázavy a vytváří s částmi obce Nespeky, Řehenice, Poříčí nad Sázavou a nepřímo s městem Čerčany souvislou sídelní strukturu.

Severní část řešeného území navazuje na přírodní park Velkopopovicko – rozsáhlé území, které není průjezdné – s uplatněním turistických a cykloturistických tras a cílů.

Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

Silniční síť

Jižní části řešeného území prochází silnice I/3, město Pyšely je pak přístupnou sítí silnic III. třídy (Nespeky – Pyšely, Čerčany – Pyšely, Pětihosty – Pyšely, Zaječice – Senohraby)

Železniční síť

Kontaktním prostorem Pyšely – Čerčany prochází mimo řešené území celostátní železniční trať Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice.

Účelové komunikace

Účelové komunikace propojující řešené území se sousedními územními jednotkami jsou určeny pro správu zemědělské krajiny a lesa, územím prochází cyklostezka 0028, 0030, která je součástí projektu Ladův kraj.

Energetické trasy

Řešeným územím prochází stávající trasy VVN 110 kV.

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

Regionální systém ekologické stability

Průběh regionálních prvků systému ekologické stability je vymezen v ZÚR Středočeského kraje a obsahuje

- nadregionální biokoridor K61 - Štěchovice - Chraňbožský les,*
 - regionální biocentrum 1856 – Tojček,*
 - regionální biokoridory: 1288 Hláška – Tojček,*
- včetně deklarované návaznosti na ÚSES dle ÚP sousedních územních jednotek.*

4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání změny č. 4 ÚPO Pyšely bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Pyšely v srpnu 2013.

Ad 1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Změna č. 4 ÚPO Pyšely řeší v požadovaném rozsahu základní požadavek na vymezení zastavitelné plochy Z4/1 pro venkovské bydlení a změnu využití zastavěného území Z4/2 z funkce komerční služby na funkci veřejné služby.

1.1.1 Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR

Součástí Odůvodnění změny č. 4 ÚPO Pyšely je vyhodnocení souladu řešení se zásadami a cíli PÚR 2008 a ZÚR Středočeského kraje.

Změna č. 4 ÚPO Pyšely prověřila a vymezuje změnu dopravní a technické infrastruktury a umísťuje nadregionální a regionální systém ÚSES v souladu se ZÚR Středočeského kraje:

Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability:

- nadregionální biokoridor K61 - Štěchovice - Chraňbožský les
- regionální biocentrum 1856 - Tojčec
- regionální biokoridory: 1288 Hláska - Tojčec

Plochy a koridory krajského významu:

- D015 Koridor silnice I/3: Benešov, rozšíření; rekonstrukce úseku Mirošovice - Benešov
- E19 Transformovna 110/22 kV Pyšely

1.1.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Změna č. 4 ÚPO Pyšely nemění grafickou část územního plánu včetně jeho změny č. 1 - 3 v rozsahu řešených záměrů.

V řešeném území dle změny Z4/1 – tj. rozšíření zastavěného území se vyskytují tyto jevy:

- 23 významný krajinný prvek ze zákona

Rozsah změny č. Z4/1 není v rozporu s výše uvedeným jevem.

Ad: Požadavky na rozvoj území dle změny č. 4 ÚPO Pyšely:

Změna č. 4 ÚPO Pyšely řeší umístění plochy venkovského bydlení Z4/1 v lokalitě, stanovené Zadáním.

Změna č. 4 ÚPO Pyšely řeší změnu využití zastavěného území - tj. korekci zastavěného území.

1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

1.2.1, 1.2.2 Požadavky vyplývající z PÚR 2008, ZÚR

Změna č. 4 ÚPO Pyšely obsahuje zapracování požadavků na rozvoj dopravní a technické infrastruktury, vymezené změny v území nejsou v rozporu s cíli a záměry PÚR a ZÚR.

Navržené změny akceptují stávající propustnost území z hlediska všech úrovní dopravní infrastruktury.

1.2.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Změna č. 4 není v rozporu s limity využití území - relevantními jevy z hlediska veřejné infrastruktury. Jev 001 – zastavěné území – je revidován pro celý rozsah ÚPO Pyšely.

1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

1.3.1, 1.3.2 Požadavky vyplývající z PÚR 2008, ZÚR

Změna č. 4 ÚPO Pyšely obsahuje zapracování požadavků na uspořádání krajiny, vymezené změny v území nejsou v rozporu s cíli a záměry PÚR a ZÚR.

1.3.3 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Změna č. 4 ÚPO Pyšely není v rozporu s plochami a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability:

- nadregionální biokoridor NK61 - Štěchovice - Chraňbožský les
- regionální biocentrum RC 1856 - Tojček
- regionální biokoridory: RK 1288 Hláška - Tojček

Změna č. 4 ÚPO Pyšely z hlediska ploch Z4/1 a Z4/2 nezasahuje do lokálního systému ekologické stability a dalších jevů ochrany přírody a krajiny (v řešeném území dle Z4/1):

- 23. významný krajinný prvek ze zákona

Ad odstavce 2) – 5)

Řešení těchto kapitol Zadání změny č. 4 ÚPO Pyšely nebylo požadováno.

Změna č. 4 ÚPO Pyšely vymezuje VPS a VPO dle ZÚR Středočeského kraje.

Ad 6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna č. 4 ÚPO Pyšely je zpracována v souladu s požadavky této kapitoly Zadání.

Ad 7) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavky nejsou Zadáním změny č. 4 ÚPO Pyšely vymezeny.

4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č.4 ÚPO Pyšely nevymezuje jevy resp. záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona).

4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa

4d 1) Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně:

Změna č. 4 ÚPO Pyšely vymezuje novou zastavitelnou plochu Z4/1:

označení lokality změny	navržené využití	výměra (ha)	BPEJ	dílčí výměra (ha)	druh	poloha vzhledem k zastav. území
-------------------------	------------------	---------------	------	---------------------	------	---------------------------------

Z4/1	plochy venkovského bydlení	0,1386	5 29 51	0,1386	zahrada	vně
-------------	----------------------------	--------	---------	--------	---------	-----

Členění záborů podle ploch s rozdílným způsobem využití:

označení lokality změny	navržené využití	výměra (ha)	stupeň přednosti ochrany ZPF			
			I.	II.	III.	IV.

Z4/1	plochy venkovského bydlení	0,1386				0,1386
-------------	----------------------------	--------	--	--	--	--------

4d 2) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení:

Zastavitelná plochy Z4/1 nezasahuje do ploch funkčních meliorací či jiných realizovaných investic do půdního fondu za účelem zvýšení úrodnosti.

4d 3) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení:

Areál zemědělské prvovýroby není územním plánem dotčený, současně však není požadován ani navržen jeho další rozvoj.

4d 4) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení:

Uspořádání půdního fondu v území:

Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	63,7
Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	73,2
Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	13,8
Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	8,1
Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	0,7
Podíl lesů z celkové výměry (%)	27,5

Orná půda - rozloha (ha)	597,6
Chmelnice - rozloha (ha)	
Vinice - rozloha (ha)	
Zahrady - rozloha (ha)	100,5
Ovocné sady - rozloha (ha)	6,0
Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	112,3
Lesní půda - rozloha (ha)	352,7
Vodní plochy - rozloha (ha)	8,6
Zastavěné plochy - rozloha (ha)	24,2
Ostatní plochy - rozloha (ha)	79,1
Zemědělská půda - rozloha (ha)	816,3
Celková výměra (ha)	1281,0

4d 5) Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území

Řešené území města tvoří 3 katastrální území Kovářovice, Zaječice a Pyšely..



Vzájemná police řešeného území a navazujících katastrů (územních jednotek).

4d 6) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů:

Změna č. 4 ÚPO Pyšely vymezuje zastavitelnou plochu Z4/1 na podnět vlastníka tohoto pozemku, jedná se tedy o účelovou změnu pro tento pozemek. Město Pyšely přijalo tento podnět s cílem zajistit další stabilitu území. Zábor půdního fondu ve IV. stupni ochrany pro 1 RD nezakládá v měřítku obce střet se zákonnou ochranou půdního fondu.

Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa, nejsou v návrhu změny č. 4 ÚPO Pyšely územního plánu uvažovány.

5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Do stanoveného data nebyly námitky dotčených osob podle § 52 odst. 2 stavebního zákona doručeny.

6. Vyhodnocení připomínek

Do stanoveného data nebyly uplatněny připomínky právnických či fyzických osob nebo veřejnosti podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Poučení:

Proti Změně č. 4 územního plánu obce Pyšely vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....
Ing. Dana Drábová
místostarostka obce

.....
Stanislav Vosický
starosta obce