

Stupeň dokumentace: Změna č. 1 územního plánu Pyšely
Pořizovatel: Městský úřad Pyšely
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

**Změna č. 1 územního plánu Pyšely
Odůvodnění změny č. 1 ÚP Pyšely – textová část**

ing. arch. Ladislav Komrska
projektant

Základní údaje

Stupeň dokumentace:	Změna č. 1 územního plánu Pyšely
Pořizovatel:	Městský úřad Pyšely
Pořizovatel dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.:	Ing. Renata Perglerová
Projektant:	ing. arch. Ladislav Komrska
Určený zastupitel:	Štěpánka Bednářová, starostka obce

1.	Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu Pyšely	4
2.	Výsledek přezkoumání územního plánu	
2a)	Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
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	15
2c)	Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	16
2d)	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	17
3.	Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona	
3a)	Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4	31
3b)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí	31
3c)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	31
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.....	31
3e)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	32
3f)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	45
4.	Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)	46
4a)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	
4b)	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	46
4c)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	46
4d)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	47
5.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	52
6.	Vyhodnocení připomínek	78

1. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu Pyšely

Zastupitelstvo města Pyšely na svém zasedání dne 4. 9. 2023 rozhodlo o obsahu a o pořízení Změny č. 1 ÚP Pyšely.

Městský úřad Pyšely zaslal žádost na KÚ SK o vydání stanoviska podle 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 podle ustanovení § 55a stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 11. 9. 2023 pod čj. 105154/2023/KUSK vydal stanovisko:

Citace:

„Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu. Nejbližší území soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu je EVL Dolní Sázava (CZ0213068), která je vzdálena cca 2 km jižním směrem od dotčeného území. Předmětem ochrany EVL je hořavka duhová (*Rhodeus sericeus amarus*) a velevrub tupý (*Unio crassus*).

Vzhledem k charakteru koncepce, její vzdálenosti a předmětu ochrany EVL, nelze jejich negativní ovlivnění očekávat.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že vzhledem k dalším zájmům hájeným Krajským úřadem nemá žádné připomínky.

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Pyšely na životní prostředí (tzv. SEA).“

Po předání dokumentace Změny č. 1 ÚP Pyšely bylo svoláno a souladu ustanovením § 55b stavebního zákona veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Městského úřadu Pyšely jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek, námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla odeslána a zveřejněna dne 27. 6. 2024 a možnost pro podání stanovisek, námitek a připomínek byla do 7. 10. 2024. Veřejné projednání se konalo dne 30. 9. 2024 od 17:00 hod. v zasedací místnosti MěÚ Pyšely.

V průběhu projednávání bylo požádáno o změnu stanoviska KÚ Středočeského kraje z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a po doručení změny stanoviska byla zaslána žádost o posouzení Změny č. 1 ÚP Pyšely na KÚ Středočeského kraje z hlediska souladu s nadřazenou dokumentací a širšími vztahy.

Středočeského kraje zaslal své stanovisko pod čj. 047562/2025/KUSK dne 27. 3. 2025, v kterém mimo jiné konstatoval:

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh změny 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 nadřazenou územně plánovací dokumentací a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.“

Po doručení výše uvedeného stanoviska byla zaslána žádost o stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách dotčeným orgánům. Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění je součástí textové části Odůvodnění, kapitoly 5.

Po doručení stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách a vzhledem k tomu, že na základě doručených podání bylo nutné dokumentaci upravit, byla zaslána žádost na KÚ Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství k opakovanému veřejnému projednání.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 23. 5. 2025 pod čj. 067179/2025/KUSK vydal stanovisko:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“) sděluje, že stanovisko ze dne 11. 9. 2023 č. j. 105154/2023/KUSK, jímž byl vyloučen významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu, zůstává nadále v platnosti. Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody a krajiny, podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že vzhledem k dalším zájmům hájeným Krajským úřadem nemá žádné připomínky.“

- zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely na životní prostředí (tzv. SEA).“

Po úpravě dokumentace podle doručených stanovisek, vyjádření a námitek bylo svoláno v souladu s § 55b stavebního zákona opakované veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Městského úřadu Pyšely jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek, námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla odeslána a zveřejněna dne 11. 7. 2025 a možnost pro podání stanovisek, námitek a připomínek byla do 19. 8. 2025. Veřejné projednání se konalo dne 12. 8. 2025 od 17:00 hod. v zasedací místnosti MěÚ Pyšely.

Doručené námitky byly vyhodnoceny a zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení. Připomínky nebyly ve stanoveném lhůtě doručeny. Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění je součástí textové části Odůvodnění, kapitoly 5.

Po doručení všech stanovisek a vyjádření byla dokumentace doplněna a předložena zastupitelstvu města k vydání. [Zastupitelstvo města Pyšely vydalo Změnu č. 1 ÚP Pyšely dne usnesením č.](#)

2. Výsledek přezkoumání územního plánu

2a) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Podnětem změny č. 1 ÚP Pyšely bylo dvojí rozhodnutí Krajského soudu v Praze, kterým bylo určeno vpuštění zastavitelné plochy PY25 a zařazení rozvojových ploch navazujících na jižní hranici zastavěného území místní části Zaječice.

Součástí změny č. 1 ÚP Pyšely je zobrazení aktuálních záměrů rozvoje a stabilizace veřejné infrastruktury a korekce textové části, směřující k posílení ochrany (v ÚP Pyšely definovaných) hodnot území.

Technologickou součástí změny č. 1 ÚOP Pyšely je jeho zpracování a vydání v Standardu ÚP 2023.

V rozsahu výše uvedeného obsahu je rozsah změny č. 1 ÚP Pyšely přezkoumán – vyhodnocen soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR – aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 a č. 7.

Územní plán respektuje Politiku územního rozvoje ČR, schválenou Vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění:

- Aktualizace č. 1 schválené Vládou ČR usnesením č. 276 ze dne 15. 4. 2015,
 - Aktualizace č. 2 schválené Vládou ČR usnesením č. 629 ze dne 2. 9. 2019,
 - Aktualizace č. 3 schválené Vládou ČR usnesením č. 630 ze dne 2. 9. 2019,
 - Aktualizace č. 4 schválené Vládou ČR usnesením č. 618 ze dne 12. 7. 2021,
 - Aktualizace č. 5 schválené Vládou ČR usnesením č. 833 ze dne 17. 8. 2020,
 - Aktualizace č. 6 schválené Vládou ČR usnesením č. 542 ze dne 19. 8. 2023,
 - Aktualizace č. 7 schválené Vládou ČR usnesením č. 89 ze dne 7. 2. 2024.
- a aktualizace č. 9 schválené Vládou ČR ze dne 29.1.2025

Ad) Republikové priority

Rozsah změny č. 1 ÚP Pyšely je relevantní vůči těmto prioritám PÚR:

(14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Pyšely obsahuje korekce textu, které zpřesňují pravidla ochrany hodnot v území z hlediska sídelní struktury zejména vůči veřejnému prostoru a to v důsledku opakovaných zkušeností města s prosazováním osobních záměrů na úkor kvality sídelní struktury jako celku.

Posílen je význam liniové zeleně podél spojovací komunikace Pyšely - Zaječice

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské

krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Komentář:

Charakter krajiny není rozsahem změny č. 1 ÚP Pyšely dotčen, zařazení rozvojových ploch Z.1/1 - bydlení individuální v rozsahu 2,9280 ha dle rozhodnutí Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 107/2022- 81 bylo prověřeno ve fázi projednání ÚP Pyšely s dotčenými orgány a plochy byla vyřazena z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu ochrany půdy.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Komentář:

Dynamický rozvoj řešeného území vyžaduje nezbytnost posílení veřejné infrastruktury, změna č. 1 ÚP Pyšely zobrazuje aktuální stav záměrů systému zásobování území vodou, řešení likvidace splaškových vod a dílčí rozvoj zásobování území energiemi (STL plynovod) a parametricky umožňuje umístění technické infrastruktury v území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Pyšely se vymezuje vůči aktuálnímu stavu technické infrastruktury a obsahuje požadavek zřízení (rozšíření) technické infrastruktury před umísťováním konkrétních staveb zastavitelných ploch.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Komentář:

Prostřednictvím spojitě plochy veřejných prostranství (PÚ), zpřesněné změnou č. 1 ÚP Pyšely je postaven požadavek na řešení oplocení, které soukromé zájmy od veřejného prostoru odděluje. Město tím reaguje na nevhodné formy oplocení – používání velkoplošných prefabrikátů, nevhodná výška oplocení.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Komentář:

Město vynakládá významné prostředky na posílení systému zásobování území vodou včetně využití vlastních zdrojů, relevantní výstupy jsou zpracovány do rozsahu změny č. 1 ÚP Pyšely.

Ad) Rozvojové oblasti a rozvojové osy:

Řešené území je v rámci ORP Benešov součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha (čl.40).

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, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení Dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy), připojení na tranzitní železniční koridory I., III. a IV. (dále jen TŽK) a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.
- b) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- c) Pořídít ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj.

Komentář:

Rozsah změny č. 1 ÚP Pyšely stabilizuje sídlo ve stávajícím rozsahu a významu se zřetelem na nadčasové vybavení území veřejnou infrastrukturou.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR):

Pro řešené území jsou vyšším stupněm územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) vydané dne 7.2.2012, s nabytím účinnosti od 22.2.2012 a následnými aktualizacemi č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16 (poslední aktualizace č. 15 a 16 vydaná usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 039-04/2025/ZK a 040-04/2025/ZK ze dne 31.3.2025.

Ad A. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - požadavky vůči ÚP Pyšely:

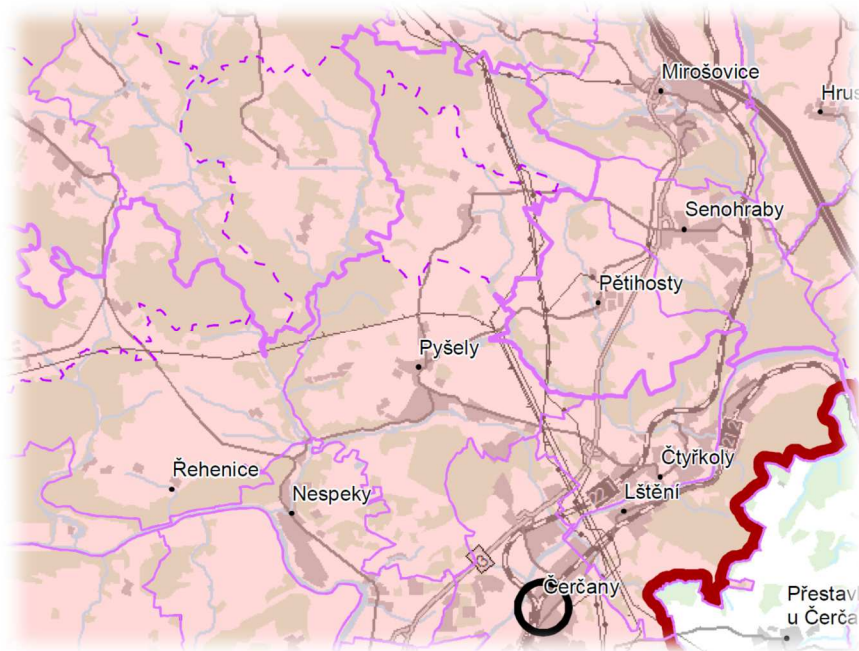
- (07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:
- c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:
 - přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;
 - vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.

Komentář:

ÚP Pyšely akceptuje urbanistickou celistvost sídla a zpřesňuje podmínky využití zastavěného území a vymezených rozvojových ploch. Změnou č. 1 ÚP Pyšely se mění podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (textová část), změna textové a grafické části se nad rámec vymezení vztahuje k úpravě ÚP Pyšely dle Standardu ÚPD.

Ad B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu - požadavky vůči ÚP Pyšely

- (10) ZÚR zpřesňují vymezení **OB1** Metropolitní rozvojové oblasti Praha (dle PÚR 2008) na území Středočeského kraje tak, že do této oblasti jsou zahrnuty následující obce (katastrální území):
- j) ve správním obvodu ORP Benešov: Bukovany (Bukovany u Týnce nad Sázavou), Čerčany (Čerčany), Čtyřkoly (Čtyřkoly), Krhanice (Krhanice), Lštění (Lštění), Mrač (Mrač), Nespeky (Nespeky), Poříčí nad Sázavou (Poříčí nad Sázavou), **Pyšely (Kovářovice, Pyšely, Zaječice)**, Řehenice (Babice u Řehenic, Malešín), Týnec nad Sázavou (Čakovice u Řehenic, Pecerady, Podělusy, Týnec nad Sázavou);



Obr.: Výřez z grafické přílohy ZÚR SK: výkres A1 – výkres uspořádání kraje

- (12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
- vymezovat plochy silniční dopravy pro zkvalitnění dopravních vazeb sídel na místní úrovni a jejich napojení na nadřazenou silniční síť;
 - optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;
 - v obcích s rekreačním potenciálem, zejména v zázemí center osídlení a hl. m. Prahy vymezovat plochy pro další rozvoj rekreačních aktivit bez narušení přírodních krajinných a kulturně historických hodnot území;**
 - při vytváření podmínek pro změny v území minimalizovat negativní dopady na přírodní, krajinné hodnoty a kulturně historické hodnoty CHKO Český Kras a CHKO **Křivoklátsko a dále na hodnoty vyhlášených přírodních parků;**
 - územní rozvoj obcí ve správních obvodech ORP sousedících s územím hl. m. Prahy vzájemně koordinovat s rozvojovými aktivitami hlavního města;
 - koordinovat územní rozvoj měst a obcí, zejména Beroun – Králův Dvůr a Neratovice – Libiř a dále obcí, kde již došlo ke spojení zastavěných území;
 - v obcích s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků;

Komentář:

ÚP Pyšely akceptuje současný stav rekreačních aktivit, založených na plochách individuální rekreace a to jako mezní, kdy jejich další rozvoj vykazuje rizika narušení přírodních hodnot území. Změnou č. 1 ÚP Pyšely není význam a rozsah ploch rekreace dotčen

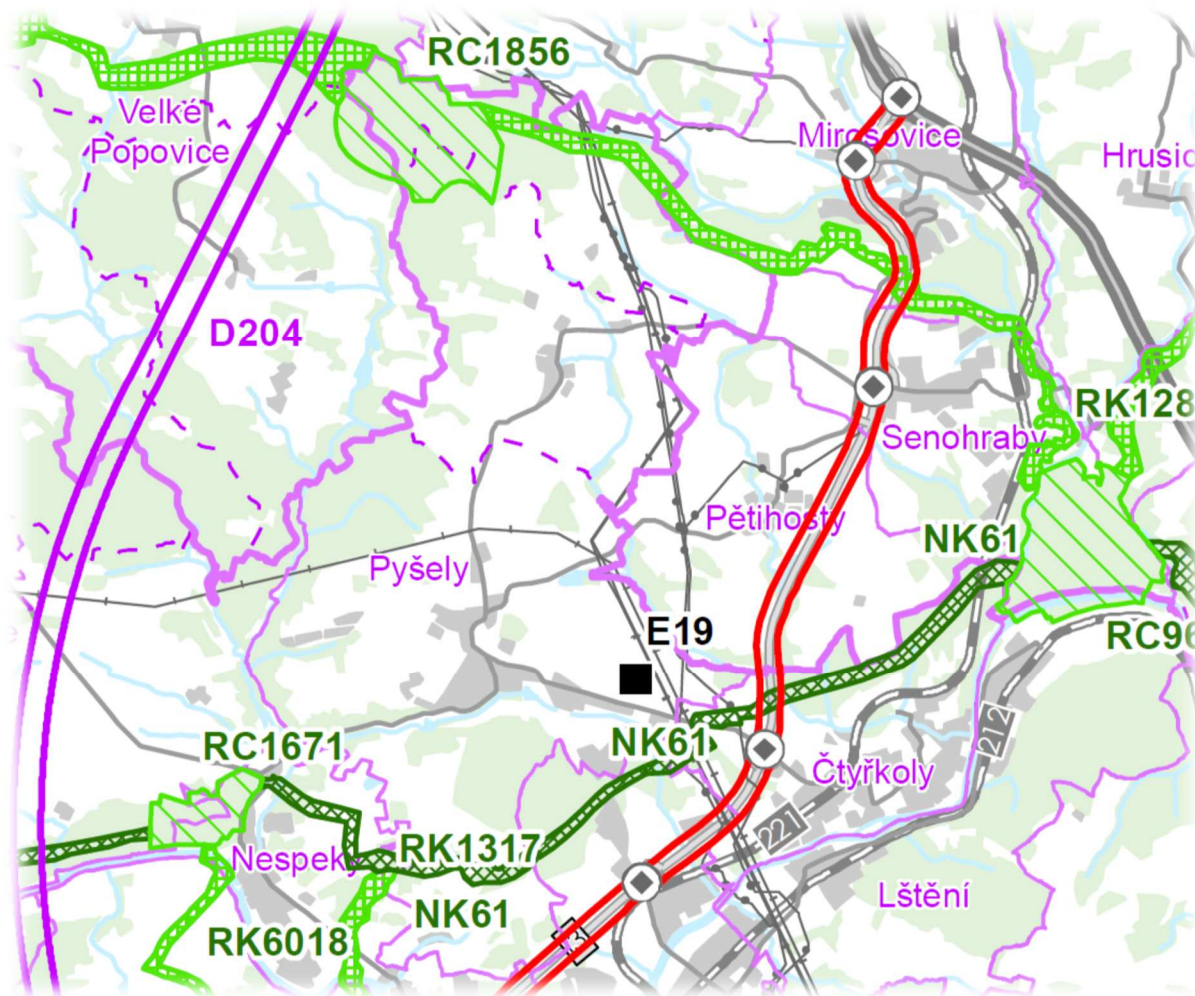
SZ část řešeného území zasahuje do přírodního parku Velkopopovicko, tato část území není změnou č. 1 ÚP Pyšely dotčena.

Ad C. Specifické oblasti

Komentář:

Řešené území není součástí specifické oblasti.

Ad D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, úses a územních rezerv



Obr.: Výřez z grafické přílohy A.2: Plochy a koridory, včetně ÚSES

D.1.2. Plochy a koridory dopravy nadmístního významu

D.1.2.1. Silniční doprava

Silnice I. třídy

(139) ZÚR vymezují na vybrané silniční síti tyto koridory nadmístního významu pro umístění přeložek a obchvatů:

5) D015 – silnice I/3: Mirošovice – Benešov, rekonstrukce, včetně MÚK U Rozvodny a MÚK U Mlékárny;

(140) ZÚR pro vymezené plochy a koridory silniční dopravy nadmístního významu (silnice I. třídy) stanovují specifické požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území a úkoly pro územní plánování takto:

- e) koridor D015 (silnice I/3) – minimalizovat vlivy na:
- zásahu do ochranného pásma NKP zámek Konopiště,
 - vlivu na obytnou funkci a kvalitu obytného prostředí stávající zástavby v Benešově,
 - střetů se zastavitelnými plochami pro bydlení v prostoru Benešova.

Komentář:

Přesah koridoru D015 do řešeného území nevyžaduje řešení vymezených úkolů

D.2.1.1. Elektroenergetika

(171) ZÚR navrhuji tyto plochy a koridory pro umístění staveb distribuční soustavy (VVN):

j) plochu E19 – rozvodna 110 kV Pyšely;

Komentář:

Plocha E19 byla zpřesněna v ÚP Pyšely podle projektového podkladu ČEPS, změnou č. 1 ÚP Pyšely není dotčena.

D.3. Společné požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí

(190) ZÚR stanovují pro vymezené plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury následující společné požadavky na rozhodování z hlediska minimalizace negativních vlivů na obyvatelstvo a životní prostředí:

a) obyvatelstvo:

- minimalizovat vlivy dopravních staveb na kvalitu obytného prostředí, zejména přednostním zajištěním minimalizace vlivů emisí a hlukové zátěže za tímto účelem v úsecích s prokázanými vlivy zajistit územní podmínky pro realizaci nezbytných ochranných opatření;
- v blízkosti silničních a železničních koridorů nevymezovat plochy pro obytnou zástavbu a dále stavby pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, stavby pro zdravotní a sociální účely jakož i funkčně obdobné stavby;
- při umísťování nových areálů výroby, skladování nebo občanského vybavení v blízkosti ploch a koridorů zohledňovat aktuální stav hlukové a imisní zátěže dotčeného území ve vztahu k riziku možného překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění nové stavby.
- zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty a omezení negativních důsledků fragmentace krajiny, přednostně v místech křížení stávající cestní sítě;

b) povrchové a podzemní vody:

- minimalizovat vlivy na odtokové poměry dotčeného území, vymezení koridorů, které procházejí záplavovým územím; směrově řešit v nejkratší možné délce v závislosti na místních podmínkách;
- v případě koridorů zasahujících do ochranných pásem vodních zdrojů 1. a 2. stupně zajistit nenarušení vydatnosti a jakosti dotčených zdrojů;
- pro odvádění srážkových vod v zastavitelných plochách využívat dostatečně vodné recipienty, preferovat řešení, která umožňují jejich další využití nebo zasakování v závislosti na místních podmínkách.

c) biodiverzita:

- minimalizovat vlivy na přírodní a krajinné hodnoty chráněných krajinných oblastí, nenarušit ochranné režimy vymezených území I. a II. zón;
- minimalizovat vlivy na předměty ochrany a územní celistvost maloplošných zvláště chráněných území a funkčnost segmentů nadregionálního a regionálního ÚSES;
- v případě koridorů se zjištěným rizikem možného vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000 minimalizovat vlivy na předměty ochrany a územní celistvost dotčených lokalit a oblastí;

d) krajina:

- minimalizovat vlivy na přírodní a krajinné hodnoty přírodních parků a krajinných památkových zón;
- minimalizovat narušení vizuálního uplatnění významných přírodních a kulturně historických dominant v krajině;
- vytvářet podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů

e) půda:

- minimalizovat zábor ZPF, především zábor půdy v 1. a 2. třídě ochrany ZPF;
- minimalizovat zábor do PUPFL a lesních porostů, především do lesů zvláštního určení a lesů ochranných;

f) kulturní a historické hodnoty území:

- minimalizace vlivů na kulturně historické hodnoty památkově chráněných území;

g) horninové prostředí:

- minimalizace vlivů na výhradní ložiska nerostných surovin

Komentář:

Záměry dle ZÚR jsou v ÚP Pyšely zapracovány, nevykazují a tedy nevyžadují opatření z hlediska čl. 190 ZÚR. Změnou č. 1 ÚP Pyšely nejsou záměry D015 a E19 dotčeny.

D.4. Plochy a koridory ÚSES

(191a) ZÚR SK vymezují níže uvedené plochy a koridory pro ÚSES nadregionální a regionální úrovně. Biocentra a biokoridory jsou vymezeny jako rámcové plochy a koridory pro zpřesnění v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí.

(191b) ZÚR vymezují níže uvedené koridory pro ÚSES nadregionální a regionální úrovně v proměnlivé šíři.

(192) ZÚR vymezují na NADREGIONÁLNÍ úrovni:

- nadregionální biokoridor 61 Štěchovice - Chraňbožský les (mezofilní hájový, mezofilní bučinný)

(193) ZÚR vymezují na REGIONÁLNÍ úrovni:

- regionální biocentra: 1856 Tojček
- regionální biokoridory: 1288 Hláška - Tojček

Komentář:

Vymezené plochy a koridory ZÚR jsou v ÚP Pyšely zpracovány (zpřesněny) a nejsou změnou č. 1 ÚP Pyšely dotčeny.

Ad E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

E.1 Přírodní hodnoty území kraje

- (197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:
- b) lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality
 - i) skladebné části ÚSES.

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

- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;
- b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);

Komentář:

Změna č. 1 ÚP Pyšely respektuje systém nadregionálního a regionálního ÚSES, jak jsou vymezeny (zpřesněny) v ÚP Pyšely. Systém ÚSES vymezený v ZÚR není změnou č. 1 ÚP Pyšely dotčen.

E.2. Kulturní hodnoty území kraje

E.3. Civilizační hodnoty území kraje

Komentář:

Specifikované kulturní a civilizační hodnoty kraje se v řešeném území se nevyskytují.

Ad F. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

(206) ZÚR stanovují tyto společné zásady:

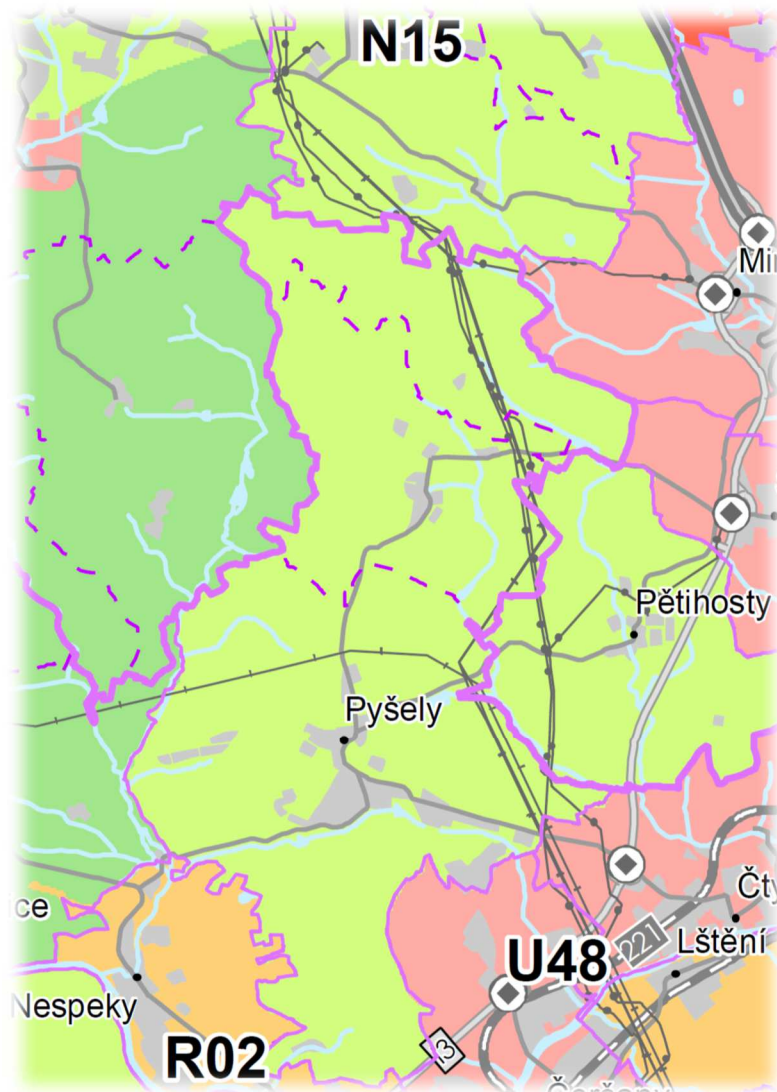
- a) chránit přírodní a kulturní hodnoty v krajině, chránit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, zajistit a rozvíjet nezbytnou míru ekologické stability kulturní krajiny, územně ochránit podmínky, potenciály a komparativní výhody pro žádoucí využití či funkce území, které jsou uvedeny v typologických a individuálních charakteristikách jednotlivých krajin;
- b) chránit a posilovat retenční schopnost krajiny, podporovat akumulaci vody v krajině pro zlepšování hydrologických poměrů v dotčených částech povodí při řešení dopadů sucha a zmírňování následků změny klimatu;
- c) v jednotlivých krajinných typech respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanované cílové kvality;

- d) zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území;
- e) zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny;
- f) výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny;
- g) nezasahovat negativně do historických struktur sídel a historického uspořádání částí kraje;
- h) nenarušovat negativně pohledové scenérie přírodních dominant, krajinných horizontů a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy;
- i) nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou;
- j) zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující propustnost krajin pro pěší a nemotorovou dopravu.
- k) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně).
- l) nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumísťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny - měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel.
- m) zlepšovat odtokové poměry v krajině, akumulaci vody pro použití v období sucha, podporovat rozvoj a obnovu závlahových zařízení.

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

- a) V územních plánech obcí zohlednit územní podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajin.

Dle grafické části ZÚR se v řešeném území vyskytují tyto krajinný typ N15:



Obr: Výřez z grafické části ZÚR A.3: Výkres krajin, pro které se stanovují cílové kvality

V řešeném území se cílové kvality krajiny vztahují k N – krajina výrazně polyfunkční

- (218) ZÚR vymezují krajiny výrazně polyfunkční v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:
- a) pestrá skladba v krajinné mozaiky, s převahou druhů pozemků snižujících ekologickou stabilitu krajiny;
 - b) omezené zastoupení přírodních a kulturních hodnot krajiny;
 - c) významné zastoupení zemědělské půdy převážně nižší kvality.
- (219) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
- a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;
 - b) plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň);
 - c) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.

Komentář:

Řešené území vykazuje shodné znaky vůči vymezení v ZÚR, přičemž krajinné znaky jsou v ÚP Pyšely respektovány a nejsou dotčeny.

Skladba území v porovnání sídlo – krajina je dána morfologií terénu – silným kontrastem lesních masivů a zemědělské půdy s vysokým podílem trvalých travních porostů.

ÚP Pyšely sleduje, respektuje a chrání přirozené procesy v krajinně podél vodních toků, veškeré remízy a další přírodní skupiny zeleně. Změnou č. 1 ÚP Pyšely není takto nastavené přijetí krajiny změněno.

Ad G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

G.1. Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

(230) ZÚR vymezují tyto koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury:

D015 Koridor silnice I/3; Benešov, rekonstrukce úseku Mirošovice – Benešov, včetně MÚK U Rozvodny a MÚK U Mlékárny

G.2. Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury – zásobování elektrickou energií

(231) ZÚR vymezují tyto plochy a koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb pro zásobování elektrickou energií:

E19 Transformovna 110/22 kV Pyšely

G.8 Veřejně prospěšná opatření - ÚSES

(237) ZÚR vymezují tyto plochy a koridory ÚSES v rámci nichž jsou veřejně prospěšná opatření navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory, veřejně prospěšná opatření lze také navrhnout jen pro nefunkční části biocenter a biokoridorů.

NRBK 61 Štěchovice - Chraňbožský les (mezofilní hájový, mezofilní bučinný)

RBC: 1856 Tojček

RBK: 1288 Hláška - Tojček

Komentář:

Prostor pro VPS D015 a E19 je vymezen ÚP Pyšely v požadovaném rozsahu. Nadregionální biokoridor, regionální biokoridor a regionální biocentrum jsou zpřesněny do měřítká katastrální mapy. Pro veřejně prospěšná opatření vůči definovaným prvkům regionálního ÚSES je v ÚP Pyšely uplatněno předkupní právo.

V důsledku Standardizace ÚP jsou názvy skladebných částí ÚSES přejmenována na NRBK RBC, RBK.

Ad H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v úpd obcí

(238) ZÚR stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv) uvedených v kap. D. textové části a zobrazených ve výkresu A.2 grafické části ZÚR25. Koordinace při vymezování jednotlivých ploch a koridorů je úkolem pro řešení v ÚPD dotčených obcí:

Pro řešené území je stanovena koordinace těchto výstupů ZÚR Středočeského kraje:

- dopravní infrastruktura: D015
- technická infrastruktura: E19
- ÚSES: NRBK 61, RBC 1856, RBK 1288

Komentář:

Požadavky ZÚR jsou převzaty v plném rozsahu ÚP Pyšely.

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

Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování

Územní plán Pyšely řeší organizaci území z hlediska zachování a rozvoje definovaných silných stránek a příležitostí a učiněna jsou opatření pro eliminaci slabých stránek a hrozeb. Respektovány jsou možnosti rozvoje sídelní struktury, zjištění ekonomického rozvoje obce a zachování a podpora unikátního přírodního prostoru, tj. základních pilířů vyváženého rozvoje území.

Změna č. 1 ÚP Pyšely zpřesňuje podmínky využití území z hlediska zachování a ochrany architektonických hodnot.

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

Ad § 18 SZ, odst. 2:

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Veřejný zájem je naplněn respektováním historických a přírodních hodnot území, zájmů dotčených orgánů, vymezením veřejného prostoru a podmínek pro stabilizaci a rozvoj dopravní a technické infrastruktury. Užívání nemovitostí a pozemků soukromých osob je zachováno, zásah do soukromých zájmů je minimalizován vymezením veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury v nejnútnejším rozsahu, zabezpečujícím definovaný rozvoj území a uplatněním požadavků na veřejný prostor jako sídelní hodnotu území.

Ad § 18 SZ, odst. 6:

6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Do nezastavěného území jsou mimo rozvoj sídla pro bydlení umístěny výhradně plochy technické infrastruktury potřebné pro realizaci systému zásobování vodou, odvedení a likvidace splaškových vod a rozvoj STL plynovodů.

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

Plochy s rozdílným způsobem využití

Výroková část ÚP Pyšely je změnou č. 1 ÚP Pyšely zpracována v rozsahu vyhlášky č. 418/2022 Sb. ze dne 9. prosince 2022.

Vyhodnocení k § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Úkoly územního plánování jsou vypořádány ÚP Pyšely, změna č. 1 uplatňuje akcent vůči těmto úkolům

Úkoly ad § 19, odst. 1a), 1b)

- | | |
|----|---|
| a) | zajišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty |
| b) | stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území |

Požadavek na hodnotu veřejných prostranství, zpřesnění podmínek dalšího zahušťování sídelní struktury.

Úkol ad 1d)

- | | |
|----|---|
| d) | stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb |
|----|---|

Změna č. 1 ÚP Pyšely zpřesňuje podmínky prostorového uspořádání a na vliv staveb (včetně oplocení) na veřejný prostor jako základní hodnotu řešeného území.

Úkol ad 1e)

- | | |
|----|---|
| e) | stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na charakter a hodnoty území |
|----|---|

Změna č. 1 ÚP Pyšely zpřesňuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Vychází z negativních zkušeností prosazování soukromých zájmů na úkor kvality prostředí jako celku.

Úkol ad 1j)

- | | |
|----|--|
| j) | prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území |
|----|--|

Změna č. 1 dále zpřesňuje vybavení území technickou infrastrukturou.

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

Změna č. 1 ÚP Pyšely je zpracována v souladu s relevantními právními předpisy.

Dílčí rozpor vymezení zastavitelných ploch na zemědělském půdním fondu ve II. třídě ochrany je v kapitole 4d) řádně odůvodněn

Vyhodnocení projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely

Veřejná vyhláška o řízení o Změně č. 1 územního plánu Pyšely byla zaslána níže uvedeným dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a oprávněným investorům a byla zveřejněna na úřední desce MěÚ Pyšely:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
6. Ministerstvo dopravy ČR, odbor strategie, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
7. Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
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 81/11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, 256 01 Benešov
12. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – územní pracoviště Benešov, Černoleská 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 pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, 110 01 Praha 1
17. 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

Oprávnění investoři:

31. ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10
32. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
33. Gas Net, s. r. o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem
34. Krajská správa a údržba silnic Stč. kraje, Zborovská 81/11, 150 00 Praha
35. NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4
36. Povodí Vltavy, s. p., Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5
37. T-Mobile Czech republic, a. s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 4

Do stanoveného termínu obdržel Městský úřad Pyšely níže uvedená stanoviska, vyjádření, námítky a připomínky:

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 677725/2024-1322 ze dne 27. 8. 2024

Citace: „Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany zájmů a státního odborného dozoru, podle 4 odst. 2 písm. b) a 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební úkon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve znění účinném do 31. prosince 2023, ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 a 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební úkon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební úkon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 – Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

Ministerstvo obrany souhlasí s návrhem změny č. 1 Územního plánu Pyšely. Změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany

Vymezené území Ministerstva obrany – jev 102a a 119 je zapracováno v textové i v grafické části Územního plánu Pyšely. Území musí být i nadále stabilizováno.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 086770/2024/KUSK ze dne 2. 10. 2024

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely z června 2024 pro veřejné projednání. Předmětem návrhu není dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, 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), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.“

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 příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely nemá připomínky.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely, a proto nemá připomínky.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – územní pracoviště Benešov,
Černoletská 2053, 256 04 Benešov, čj. KHSSC 67245/2024 ze dne 1. 10. 2024

Citace: „Na základě oznámení Městského úřadu Pyšely, sídlem Náměstí T. G. Masaryka 4, PSČ 251 67 Pyšely, IČ 00240664, o konání veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely, doručeného dne 28. 06. 2024 a veřejného projednání konaného dne 30.09.2024 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 258“) návrh změny č. 1 územního plánu města 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 rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona 258 a na základě § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k němu 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. 1 územního plánu města Pyšely se souhlasí.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje,
Kozí 748/4, 110 01 Praha 1, čj. SBS 31083/2024/OBÚ-02/1 ze dne 23. 7. 2024

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 28. 06. 2024 oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely č.j. 00672/2024/P4 ze dne 28. 06. 2024, v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a § 96 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely dle § 96 stavebního zákona.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví,
Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. 60235/2024 ze dne 22. 7. 2024

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (Horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: S návrhem Změny č. 1 ÚP Pyšely souhlasíme za podmínky doplnění chráněného ložiskového území (CHLÚ) Mokřany do Koordinačního výkresu.“
Vyhodnocení: CHLÚ Mokřany je v koordinačním výkrese zakresleno. Zpracovatel prověří jeho vymezení.

Komentář:

CHLÚ Mokřany je vymezeno shodně s ÚAP.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství,

Zborovská 81/11,

150 21 Praha 5, čj. 086770/2024/KUSK ze dne 2. 10. 2024

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely z června 2024 pro veřejné projednání následující stanovisko:

I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit:

označení plochy zábor ZPF třída ochrany navrhovaný způsob využití

Z.1/1 2,9280 ha II., IV. bydlení individuální

Z.1/2 0,1434 ha V. technická infrastruktura všeobecná

Z.1/4 0,1079 ha II., IV. technická infrastruktura všeobecná

Správní orgán zohlednil účelnost navrhovaného řešení a relativně malý rozsah záboru ZPF v případě ploch určených pro technickou infrastrukturu. Lokalita Z.1/1 určená pro bydlení byla akceptována na základě rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 107/2022-81.

II. Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokality Z.1/3 s předpokládaným rozsahem záboru ZPF ve výši 0,6543 ha na zemědělské půdě V. třídy ochrany, a to s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého je možné určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení také nebyla v předložené dokumentaci prokázána. Ve stávající územně plánovací dokumentaci je dosud nevyužitá zastavitelná plocha určená pro tentýž účel. Skutečnost, že se uživatel pozemků v zájmové lokalitě dopouští protiprávního jednání, když už nyní využívá zemědělskou půdu k nezemědělským účelům, nemůže být argumentem pro uplatnění kladného stanoviska orgánu ochrany ZPF.

III. Požaduje, aby byla lokalita Z.1/1 (2,9280 ha, B1) zahrnuta do II. etapy výstavby – aby bylo její využití pro navrhovaný účel podmíněno naplněním sousedních rozvojových ploch Z.ZJ18, Z.ZJ19 minimálně z 80 % podobně, jako je tomu v případě lokality PY42 podmíněné naplněním ostatních rozvojových ploch města Pyšely minimálně z 80 %. Jedná se o poměrně rozsáhlou lokalitu bez přímé návaznosti na zastavěné území. Z hlediska ochrany ZPF je třeba realizovat rozvoj obce přednostně na zastavitelných plochách navazujících na zastavěné území tak, aby byla co nejméně narušována organizace ZPF. V místní části Zaječice je takových zastavitelných ploch k dispozici přes 10 ha.“

Vyhodnocení:

Plocha Z.1/3 – bude požádáno o změnu stanoviska, a to na základě doručených podkladů. Plocha Z.1/3 bude na části, na kterou jsou vydána rozhodnutí o umístění stavby a stavby jsou již realizovány. V příloze zasíláme rozhodnutí MěÚ Benešov, odboru životního prostředí na povolení vrtané studny na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice a rozhodnutí MěÚ Benešov, odboru výstavby a územního plánování na povolení stavby přístřešku pro koně se skladem sena, stavby sedlovny a oplocení na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice. Zbývající část pozemku, kde nejsou umístěny stavby bude vymezena jako plochy Ap.p – zemědělské – pole.

Plocha Z.1/1 – bude požádáno o změnu stanoviska vzhledem k tomu, že plocha Z.1/1 (pozemky parc. č. parc. č. 418/52, 418/4, 418/53 v k. ú. Zaječice) byla vymezena na základě rozsudku Krajského soudu čj. 43 A 107/2022-81, tak požadujeme jeho dodržení tak, jak je v rozsudku uvedeno, aby byly splněny podmínky uvedené v rozsudku. Je potřeba konstatovat, že případné stanovení podmínek (etapizace) je proti rozsudku Krajského soudu.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství,

Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 024615/2025/KUSK ze dne 5. 3. 2025 – změna stanoviska

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 § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších

předpisů na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF nesouhlasil s nezemědělským využitím lokality Z.1/3 a požadoval upravit etapizaci výstavby.

Žádost o změnu stanoviska obsahuje návrh řešení a upravenou dokumentaci:

Zastavitelná plocha Z.1/3 je z návrhu změny č. 1 ÚP Pyšely vypuštěna. Na části plochy, kde se nachází povolená studna a dočasně povolený přístřešek, je navržena pro plochu nezastavitelnou „zemědělská jiná – AX“.

Návrh zdůvodňuje zařazení lokality Z1/1 do II. etapy výstavby a podmínění naplněním 60 % sousedních zastavitelných ploch Z.ZJ18 a Z.ZJ19. Změna zastavitelnosti z 80 % na 60 % odpovídá reálnému využití již zainvestované části stávajících rozvojových ploch jižní části m. č. Zaječice, naplní zásadu postupného rozvoje území.

Na základě předložené žádosti Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, uplatňuje následující stanovisko: Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s upraveným návrhem změny č. 1 územního plánu Pyšely a mění tím své dřívější stanovisko uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 086770/2024/KUSK ze dne 2. 10. 2024:

I. Souhlasí se snížením limitu pro možnost využití lokality Z.1/1 (BI; 2,9280 ha) z 80 % na 60 % naplnění sousedních rozvojových lokalit Z.ZJ18, Z.ZJ19. Tato lokalita byla na základě požadavku orgánu ochrany ZPF zařazena do II. etapy rozvoje města tak, aby byla budoucí zástavba realizována v souladu se zásadami ochrany ZPF až v návaznosti na zastavěné území. Zdejší úřad přistoupil na zmírnění podmínky tím, že byl požadovaný stupeň využití sousedních zastavitelných ploch, který je možné považovat za naplnění I. etapy, snížen z 80 % na 60 %, a to na základě odůvodnění doplněného spolu s žádostí o tuto změnu stanoviska.

II. Souhlasí s převedením původně zastavitelné plochy Z.1/3 (VZ; 0,6543 ha) na nezastavitelnou plochu „AX – zemědělské jiná“ o velikosti cca 1500 m² určenou pro chov koní s využitím pouze stávajících dočasně povolených hospodářských staveb bez možnosti dalšího rozšiřování. Správní orgán opět zohlednil odůvodnění doplněné spolu s žádostí o tuto změnu stanoviska. Navržené řešení umožňuje zachování stávajícího stavu a zároveň brání trvalému záboru a ztrátám zemědělské půdy. Jedná se o odloučenou lokalitu vprostřed zemědělsky využívané krajiny. Realizace trvalých záměrů zemědělské výroby je přitom umožněna na jiných dosud nevyužitých zastavitelných plochách.“

Vyjádření oprávněných investorů:

Gas Net, s. r. o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, čj. 5003130772 ze dne 30. 7. 2024

Citace: „Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu Změny č. 1 Územního plánu města Pyšely.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

V řešeném území se nachází následující plynárenská zařízení ve správě společnosti GasNet, s.r.o.: vysokotlaké plynovody, zařízení pro regulaci tlaku zemního plynu, středotlaké/nízkotlaké plynovody a přípojky.

Na území města se nachází stanice katodové ochrany (SKAO), která je součástí plynovodu. Pro anodového uzemnění (AU) tohoto zařízení je nutné dodržet ochranné pásmo (TPG 920 25) 100 m, vrtaná anoda 40 m. Pro elektrický kabel 1 m. Skutečné pásmo ovlivněné AU lze přesněji určit na základě změření rezistivity půdy a zhodnocením dlouhodobého proudového odběru. Toto měření provede a vyhodnotí na náklady investora GasNet Služby, s.r.o. Tato plynárenská zařízení, včetně jejich příslušenství, jsou součástí distribuční soustavy zemního plynu.

V územním plánu požadujeme:

Respektovat stávající plynárenská zařízení, včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů energetického zákona.

Zachovat zákres stávajících plynárenských zařízení, včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.“

Vyhodnocení:

Plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem jsou ve Změně č. 1 ÚP respektovány, zákres stávajících plynárenských zařízení, včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem je proveden dle předložených podkladů. Do dokumentace budou doplněny podmínky z hlediska stávajících plynárenských zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

Pro plochu Z.1/1 bude stanovena podmínka zachování nezastavěné části v prostoru, kde jsou uloženy sítě technické infrastruktury.

NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4, čj. 7398/24/OVP/Z ze dne 28. 8. 2024

Citace: „Na základě Vašeho oznámení veřejného projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely, č.j. 00672/2024/Py ze dne 27. 06. 2024 Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o.

2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod DN 700 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany a ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedený plynovod DN 700 stanoveno bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je ochranné pásmo anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů 1 m, dle TPG 920 25 je ochranná vzdálenost anodového uzemnění 100 m na všechny strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

3. Na WEB portálu <http://portal.geostore.cz/uap/> jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese: data@net4gas.cz. Data na webovém portále jsou vždy aktuální. Pasport č. 1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel IJAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zapracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.

4. Upozorňujeme, že návrhové zastavitelné plochy Z.1/3 (VZ), Z.K04 (BI), Z.K03 (SV) zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 700 ve správě společnosti NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

5. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

6. V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany od půdorysu plynovodu. Nad telekomunikačními trasami musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.

7. V textové části doporučujeme uvést informace o uvedených plynárenských zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech dle bodu 2.

8. Do koordinačního výkresu návrhu změny územního plánu požadujeme zakreslit všechna uvedená plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

9. Zkratka VVTL se již nepoužívá, aktuální platný název je VTL plynovod s tlakem nad 40 barů.

V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o.

Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.“

Vyhodnocení:

Plocha Z.1/3 bude vymezena na základě vydaných rozhodnutí MěÚ Benešov a základní podmínky budou doplněny do textové části výroku do koncepce technické infrastruktury a do příslušné kapitoly textové části odůvodnění bude doplněn celkový text. Zkratky budou upraveny dle platných označení.

Povodí Vltavy, s. p., Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, čj. PVL-66398/2024/240-Vo
ze dne 26. 9. 2024

Citace:

A. Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor nemá ke změně č. 1 územního plánu Pyšely námitek.

B. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, souhlasíme se změnou č. 1 územního plánu Pyšely s následujícími podmínkami:

1. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity vodovodu, kanalizace a obecní ČOV, nebo bude výstavba podmíněna její intenzifikací.

2. Srážkové vody z rozvojových lokalit, jak z nových komunikací, tak i z jednotlivých pozemků u objektů, je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace, zálivka, vsakování).“

Vyhodnocení:

Způsob odkanalizování bude navržen v rámci navazující projektové dokumentace. Vsakování srážkových vod vyplývá z platných právních předpisů. Do textové části výroku budou podmínky uvedeny v koncepci technické infrastruktury.

Komentář:

Text podmínek vložen do výrokové části změny č. 1 ÚP Pyšely

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného termínu nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

Stanoviska doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11,
150 21 Praha 5, čj. 051839/2025/KUSK ze dne 24. 4. 2025

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu vyhodnocení námitek doručených k návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely po veřejném projednání následující stanovisko:

I. Souhlasí se způsobem vypořádání námitek kromě bodu 2) námitky N02. Správní orgán shledal, že navržené řešení nebude mít negativní vliv na ZPF.

II. Nesouhlasí s vypořádáním bodu 2) námitky N02 – se zařazením pozemku parcelní číslo 690/18 v k. ú. Pyšely do funkční plochy BI – bydlení individuální. Jedná se o úzký pruh pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku „orná půda“ jako součást ZPF, s výměrou pouhých 201 m², který nelze pro daný způsob využití využít. Pozemek parcelní číslo 690/20 v k. ú. Pyšely, evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku „orná půda“ jako součást ZPF, s výměrou 19.757 m², je v platném územním plánu Pyšely z 16. 6. 2022 vymezen jako plocha zemědělská, nikoliv jako plocha BI – bydlení individuální. S jeho zařazením mezi rozvojové plochy nelze souhlasit, jak je uvedeno ve vyhodnocení bodu 1) téže námitky.“

Vyhodnocení: Odůvodnění námitky bylo upraveno v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu a pozemek parc. č. 690/18 v k. ú. Pyšely bude ponechán v ploše „orná půda“ dle platného Územního plánu Pyšely.

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění
Citace: „Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému návrhu vyhodnocení námitek doručených k návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely po veřejném projednání. Způsob vypořádání připomínek nemá negativní vliv na pozemky určené k plnění lesa.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, 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), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.“

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 příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely nemá připomínky.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely, a proto nemá připomínky.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – územní pracoviště Benešov, Černoletská 2053, 256 04 Benešov, čj. KHSSC 24075/2025 ze dne 29. 4. 2025

Citace: „Na základě výzvy Městského úřadu Pyšely, Nám. T. G. Masaryka 4, PSČ 251 67 Pyšely doručené dne 01. 04. 2025 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 258“) návrh vyhodnocení námitek uplatněných k veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává KHS na základě § 30 zákona 258 a v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: S návrhem vyhodnocení námitek uplatněných k veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely se souhlasí.“

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, čj. MUBN/143354/2025/ŽP/CHJ ze dne 16. 4. 2025

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Dle § 17a písm. a) citovaného zákona uplatňuje podle § 5 odst. 2 stanovisko k územně plánovací dokumentaci Krajský úřad.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 541/2020 Sb., zákona o odpadech, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (
Citace: „Stanovisko je kompetentní vydat dle § 11, odst. 2 písm. a) Krajský úřad Středočeského kraje.“

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“

Připomínky určeného zastupitele:

- pozemek parc. č. 690/7 v k. ú. Pyšely bude změněn na plochu, která umožní realizaci chodníku apod.

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely

Veřejná vyhláška o řízení o Změně č. 1 územního plánu Pyšely a oznámení opakovaného veřejného projednání byla zaslána níže uvedeným dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a oprávněným investorům a byla zveřejněna na úřední desce MěÚ Pyšely:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
6. Ministerstvo dopravy ČR, odbor strategie, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
7. Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
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 81/11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, 256 01 Benešov
12. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – územní pracoviště Benešov, Černoleská 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 pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, 110 01 Praha 1
17. 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

Oprávnění investoři:

31. ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10
32. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
33. Gas Net, s. r. o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem
34. Krajská správa a údržba silnic Stč. kraje, Zborovská 81/11, 150 00 Praha
35. NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4
36. Povodí Vltavy, s. p., Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5
37. T-Mobile Czech republic, a. s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha 4

Do stanoveného termínu obdržel Městský úřad Pyšely níže uvedená stanoviska, vyjádření, námítky a připomínky:

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I,

Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2, čj. MZP/2025/210/43 ze dne 15. 8. 2025

Citace: „Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme:

Do území obce Pyšely zasahují limity ve smyslu výše uvedených předpisů v podobě chráněného ložiskového území Pyšely č. 22860100 a stejnojmenného výhradního ložiska stavebního kamene č. B3 228601.

Návrhové plochy nekolidují s uvedenými limity.

Proti návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely, předloženému pro opakované veřejné projednání, nemáme žádné námítky.“

Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku,

Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV-14856-20/OSNM-2018 ze dne 19. 8. 2025

Citace: „Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

V návaznosti na projednanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu změny č. 1 Územního plánu Pyšely neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství,

Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 099173/2025/KUSK ze dne 31. 7. 2025

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému upravenému návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely z června 2025 pro opakované veřejné projednání následující stanovisko:

Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit:

označení	zábor ZPF	třída ochrany	způsob využití
Z.1/1	3,1484 ha	II., IV.	BI – bydlení individuální
Z.1/2	0,1434 ha	V.	TU – technická infrastruktura všeobecná
Z.1/4	0,1079 ha	II., IV.	TU – technická infrastruktura všeobecná

Celkový rozsah záboru ZPF činí 3,3997 ha. Správní orgán zohlednil odůvodnění provedených změn. Lokalita Z.1/1 byla do návrhu zařazena na základě rozsudku Krajského soudu v Praze v rozsahu zahrnujícím původně samostatně vymezený pás zeleně podél komunikace „Pyšelská“.

Nedochází k rozšiřování lokality směrem do volné krajiny. Podmínky pro využití lokality stanovené v předchozí fázi projednávání zůstávají zachovány. Nemění se ani vymezení lokalit Z.1/2, Z.1/4 a způsob využití plochy chovu koní v katastrálním území Kovářovice – nezastavitelné plochy AX – zemědělské jiné.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely z června 2025 pro veřejné projednání. Předmětem návrhu není dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, 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), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.“

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 příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely nemá připomínky.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely, a proto nemá připomínky.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – územní pracoviště Benešov,

Černoleská 2053, 256 04 Benešov, čj. KHSSC 54939/2025 ze dne 18. 8. 2025

Citace: „Na základě oznámení Městského úřadu Pyšely, sídlem Náměstí T. G. Masaryka 4, PSČ 251 67 Pyšely, IČ 00240664, o konání opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely, doručeného dne 11.07.2025 a opakovaného veřejného projednání konaného dne 12.08.2025 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 258“) návrh změny č. 1 územního plánu města 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 rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona 258 a v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko:

S návrhem změny č. 1 územního plánu města Pyšely se souhlasí.“

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Benešov,

Pod Lihovarem 1816, Benešov, čj. HSKL-6627-2/2025-BN ze dne 13. 8. 2025

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci vyvěšenou dne: 11. 07. 2025 na www.pysele.cz.

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje,

Kozí 748/4, 110 01 Praha 1, čj. SBS 35602/2025/OBÚ-02/1 ze dne 11. 7. 2025

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 11.07.2025 oznámení o opakovaném veřejném projednání změny č.1 územního plánu Pyšely č.j. 688/25/ /PY ze dne 11.07.2025, v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., § 93, § 94, § 96 a § 111 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu změny č.1 územního plánu Pyšely dle § 103 stavebního zákona.“

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí,

Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, čj. MUBN/309616/2025/ŽP/CHJ ze dne 13. 8. 2025

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
Citace: „Dle § 17a písm. a) citovaného zákona uplatňuje podle § 5 odst. 2 stanovisko k územně plánovací dokumentaci Krajský úřad.“
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“
- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
Citace: „Stanovisko je kompetentní vydat dle § 11, odst. 2 písm. a) Krajský úřad Středočeského kraje.“
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví,

Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. 60235/2024 ze dne 22. 7. 2024

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 52 odst. 3, § 53 odst. 2 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem Změny č. 1 ÚP Pyšely souhlasíme za podmínky doplnění zákresu chráněného ložiskového území (CHLÚ) Mokřany do Koordinačního výkresu.“

Vyhodnocení: CHLÚ Mokřany je v koordinačním výkrese zakresleno. Zpracovatel prověří jeho vymezení.

Vyjádření oprávněných investorů:

Do stanoveného termínu nebyla vyjádření oprávněných investorů doručena.

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného termínu nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

Stanoviska doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – územní pracoviště Benešov,

Černoletská 2053, 256 04 Benešov, čj. KHSSC 60110/2025 ze dne 16. 9. 2025

Citace: „Na základě výzvy Městského úřadu Pyšely, Nám. T. G. Masaryka 4, PSČ 251 67 Pyšely doručené dne 21.08.2025 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně

veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 258“) návrh vyhodnocení námitek uplatněných k opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává KHS na základě § 30 zákona 258 a v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: S návrhem vyhodnocení námitek uplatněných k opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely se souhlasí.“

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí,

Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, čj. MUBN/386646/2025/ŽP/CHJ ze dne 16. 9. 2025

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
Citace: „Dle § 17a písm. a) citovaného zákona uplatňuje podle § 5 odst. 2 stanovisko k územně plánovací dokumentaci Krajský úřad.“
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“
- zákon č. 541/2020 Sb., zákona o odpadech, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
Citace: „Stanovisko je kompetentní vydat dle § 11, odst. 2 písm. a) Krajský úřad Středočeského kraje.“
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění
Citace: „Bez připomínek.“

3. Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona

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

Požizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu zejména:

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Vyhodnocení je uvedeno v kapitole 2.

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

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 11. 9. 2023 pod čj. 105154/2023/KUSK vydal stanovisko k podnětu pořízení změny č. 1 ÚP Pyšely zkráceným postupem, ve kterém nebyl uplatněn požadavek dotčeného orgánu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Z hlediska zjišťovacího řízení ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, neobsahuje návrh změny č. 1 ÚP Pyšely skutečnosti, pro které tento zákon předepisuje posouzení vlivů na životní prostředí.

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

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

Změna č. 1 ÚP Pyšely vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území neobsahuje.

3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Vymezení zastavěného území je aktualizováno k 15.6.2024.

Změna č. 1 ÚP Pyšely:

- zpřesňuje urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a podmínky využití území prostřednictvím korekce podmínek ploch s rozdílným způsobem využití,
- vymezuje a vypouští plochy s rozdílným způsobem využití,
- mění výrokovou část ÚP Pyšely dle Standardizace ÚP.

Ad: Zpřesnění urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a podmínek využití území prostřednictvím korekce podmínek ploch s rozdílným způsobem využití,

Kapitola 1b) - koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot – výrokové části změny č. 1 ÚP Pyšely propojuje možnosti rozvoje území s přípravou a rozvojem technické infrastruktury, vyžaduje koordinaci soukromých záměrů s přípravou území. Vypučuje rozvoj území bez potřebné dopravní a technické infrastruktury.

Změna č. 1 ÚP Pyšely současně vymezuje záměry na umístění vodojemu Zebrov, trasy výtlačných vodovodů z přivaděče Želivka i místních zdrojů. Zpřesňuje plochu ČOV Pyšely a vymezuje pozice STL plynovodů pro rozvoj místní části Zaječice. Podkladem pro vymezení je projektová dokumentace těchto staveb, v případě stl plynovodu grafický podklad správce plynovodu.

Kapitola 1c) - návrh urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně vymezuje změny zastavitelných ploch a ploch přestavby – viz dále samostatný text, obsahuje aktuální výčet rozvojových ploch a změnu jejich značení, kdy v souladu se standardizací – viz dále samostatná kapitola – upravuje jejich indexy.

Současně jsou samostatnými indexy K1 – K7 označeny návrhové plochy krajinné a prakové zeleně vymezené ÚP Pyšely, které neměly indexové značení.

Kapitola 1d) - koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro jejich umístění – vymezuje podmínku připravenosti dopravní a technické infrastruktury, která musí předcházet povolením jednotlivých záměrů včetně uplatnění nástroje „plánovací smlouvy“, která vymezí pravidla pro převzetí staveb a zařízení veřejné infrastruktury ze strany soukromých investorů správy městy Pyšely.

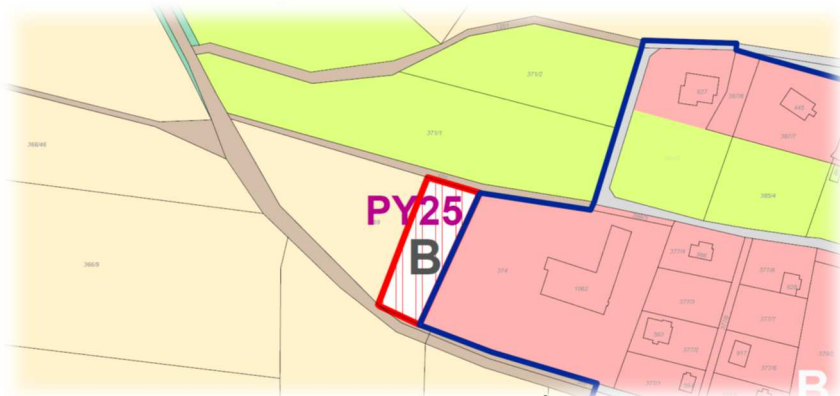
Změna č. 1 ÚP Pyšely obsahuje zákresy tras inženýrských sítí, které jsou převzaty z konkrétních investičních akcí města (vodovod, splašková kanalizace, stl. plynovod).

Změna č. 1 ÚP Pyšely rovněž zpřesňuje podmínky dopravy v klidu, v principu požaduje, aby potřeby parkování byly realizovány na pozemku, ke kterému se vztahují.

Kapitola 1e) – zpřesňuje označení prvků územního systému ekologické stability dle Standardu ÚP a to beze změny jejich vymezení v ÚP Pyšely.

Ad: Vymezení a vypuštění ploch s rozdílným způsobem využití:

Změna č. 1 ÚP Pyšely vypouští z rozhodnutí Krajského soudu v Praze zastavitelnou plochu PY 25. Výrok a Odůvodnění Krajského soudu v Praze, č. j. 59 A 16/2023- 131 je samostatnou přílohou tohoto Odůvodnění.



Obr.: Plocha PY25 (B), která je změnou č. 1 ÚP Pyšely vypuštěna

Zastavitelná plocha Z1/1 – bydlení individuální – 23,9280 ha

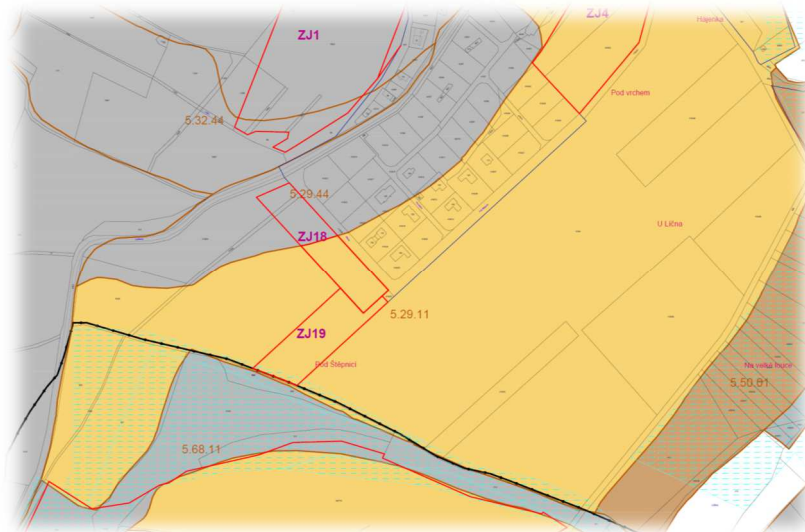
Změna č. 1 ÚP Pyšely vymezuje v m.č. Zaječice zastavitelnou plochu Z1/1 a to na podkladě rozhodnutí Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 107/2022- 81 , který tuto plochu, vyřazenou v procesu pořízení ÚP Pyšely nařídil opětovně vymezit. Výrok a Odůvodnění Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 107/2022- 81 je samostatnou přílohou tohoto Odůvodnění.

Plocha Z1/1 je vymezena jako plocha bydlení individuální o výměře 2,9280 ha a splňuje urbanistická kritéria z hlediska návaznosti na zastavěné území a krajinná kritéria, kdy její pozice není v rozporu s principy a limity ochrany přírody a krajiny.

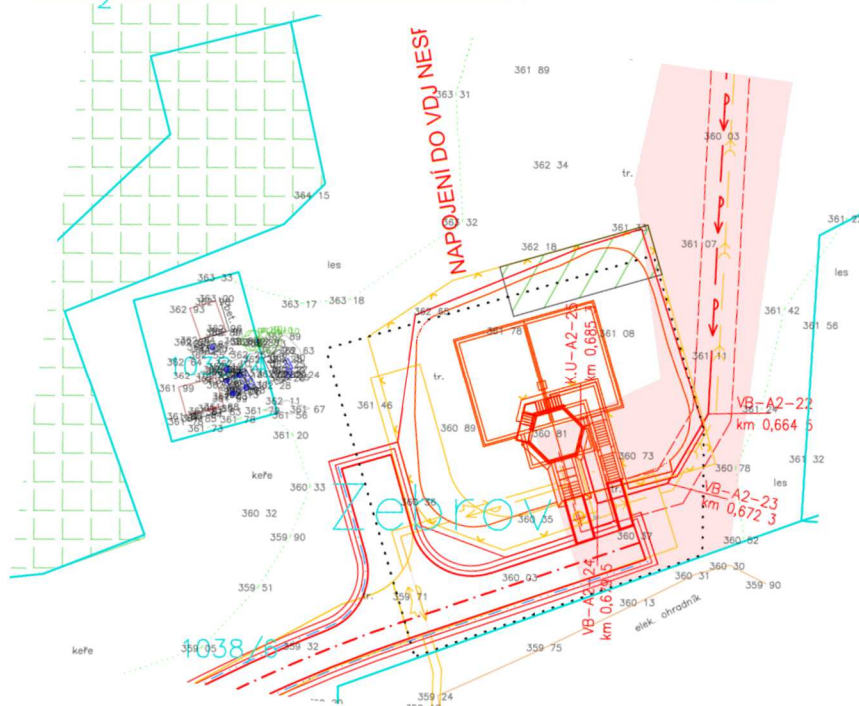
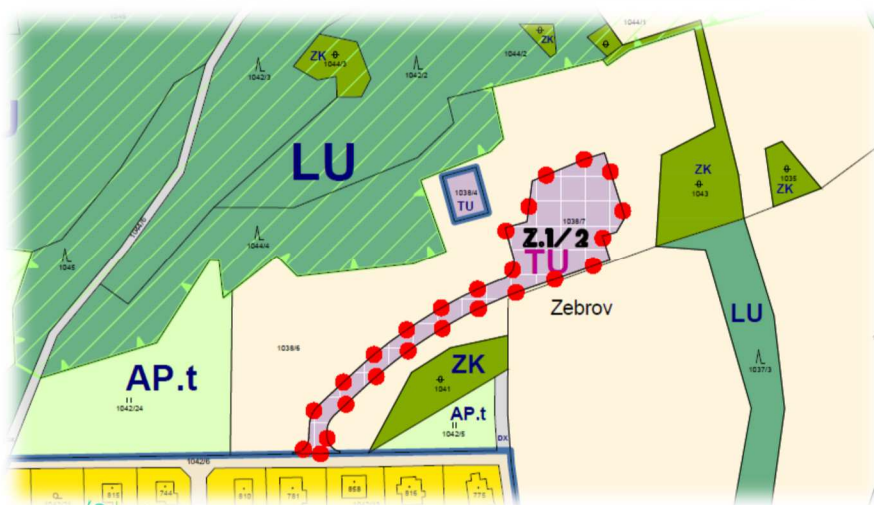
Dle stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF je využití zastavitelné plochy Z.1/1 (2,9280 ha, BI) podmíněno naplněním sousedních rozvojových ploch Z.ZJ18, Z.ZJ19 minimálně z 60 %.

Jedná se o poměrně rozsáhlou lokalitu bez přímé návaznosti na zastavěné území. Z hlediska ochrany ZPF je třeba realizovat rozvoj obce přednostně na zastavitelných plochách navazujících na zastavěné území tak, aby byla co nejméně narušována organizace ZPF. V místní části Zaječice je takových zastavitelných ploch k dispozici přes 10 ha.

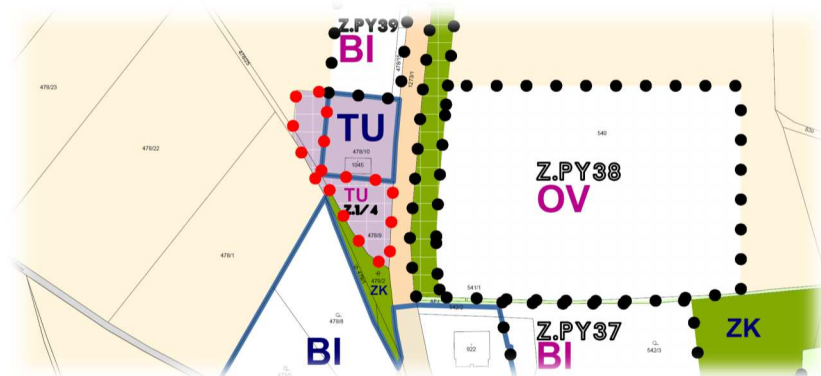
Plocha Z1/1 byla v procesu pořízení ÚP Pyšely vymezena jako zastavitelná plocha, ve fázi společného jednání byla vypuštěna na podkladě záporného stanoviska dotčeného orgánu ochrany půdního fondu – plocha je vymezena nad zemědělským půdním fondem ve II. třídě ochrany (BPEJ 5.29.11).



Obr.: Průmět ploch dle třídy ochrany



Zastavitelná plocha Z.1/2 je určena pro umístění nového vodojemu Zebrov. Podkladem k vymezení je projektová dokumentace. Na vodojem navazuje změnou č. 1 ÚP Pyšely vymezená trasa výtlačného vodovodu VDJ Nespeky – VDJ Zebrov.



Změnou Z1/4 se rozšiřuje možnost rozšíření stávajícího vodojemu pro akumulaci vody ze studní Líčno.

Další úpravy:

Změnou Z1 ÚP Pyšely se zpřesňuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v případě, kdy město Pyšely dosáhlo dohody s vlastníky pozemků a vymezilo hranice veřejného prostoru podle stávajícího stavu (skutečnosti).

Z hlediska zastavitelných ploch a ploch přestavby se jedná o tyto případy:

- upravuje se tvar zastavitelné plochy Z.PY5 a velikost na 0,9432 ha.
- mění se posice plochy přestavby P.PY10 pro umístění okružní křižovatky Pražská – Nádražní,
- mění se tvar a zvětšuje velikost zastavitelné plochy Z.BL5 na 0,1218 ha
- vymezuje se plocha zemědělská – jiná AX v rozsahu stávajícího využití staveb a ploch pro cov koní v k.ú. Kovářovice a to bez možnosti jejího rozšíření či zřízení trvalých staveb.

Změna č. 1 ÚP Pyšely obsahuje další změny hranic v uliční síti města a dalších místních částí. Tyto úpravy nemění koncepci ani uspořádání sídelní struktury, ve všech případech zpřesňují rozmezí veřejného a soukromého vlastnictví pozemků v prostor uliční sítě = veřejných prostranství.

Změna č. 1 ÚP Pyšely vymezila posice technické infrastruktury – trafostanic, čerpacích stan splaškové kanalizace a zobrazila je jako samostatné plochy technické infrastruktury. Souhrnné zobrazení těchto úprav vzájemných hranic je zobrazen na samostatné grafické příloze.

Změna č. 1 ÚP Pyšely vymezuje v kapitole 1f) výrokové části požadavky na oplocení staveb v případě, že toto oplocení je na hranici veřejného prostoru a je tedy součástí vnitřního obrazu zastavěného území.

Veřejný prostor je pro tento účel vymezen jako „veřejná prostranství všeobecná“ – PU a grafické zobrazení je samostatnou přílohou tohoto Odůvodnění.

Změna výrokové části ÚP Pyšely ve smyslu standardu vybraných částí územně plánovací dokumentace

Změnou č. 1 ÚP Pyšely se zavádí struktura ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) ve shodě a v rozsahu vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu s použitím metodický pokynu, 3. vydání, verze 1. 7. 2024 Standardu vybraných částí územního plánu.

Transformace se týká:

- a) změny názvů ploch s rozdílným způsobem využití (dále ploch RZV)
- d) grafického zobrazení stanovených příloh výrokové části územního plánu obce či jeho změny:
 - ve výkresu základního členění (1a)
 - v hlavním výkresu (1b)
 - ve výkresu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací (1c)

Porovnání ploch RZV:

ÚP Pyšely:

Změna č. 1 ÚP Pyšely

stav	návrh		stav	návrh	
		PLOCHY BYDLENÍ - HROMADNÉ			bydlení hromadné
		PLOCHY BYDLENÍ / PLOCHY BYDLENÍ SPECIFICKÉ			bydlení individuální
		PLOCHY REKREACE - RODINNÁ REKREACE			rekreace individuální
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ			občanské vybavení veřejné
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ			občanské vybavení - sport
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY			občanské vybavení - hřbitovy
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ			veřejná prostranství všeobecná
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ ZKLIDNĚNÉ			zeleň - parky a parkově upravené plochy
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ			zeleň - zahrady a sady
		PLOCHY BYDLENÍ - POUZE ZAHRADY			zeleň sídelní ostatní
		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ			zeleň krajinná
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ			smíšené obytné venkovské
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ			smíšené obytné městské
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ V CENTRECH			smíšené obytné centrální
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ			doprava silniční
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SPECIFICKÉ			doprava jiná
		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY			technická infrastruktura všeobecná
		PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ			výroba drobná a služby
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA			výroba zemědělská a lesnická
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ			vodní plochy a toky
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ			zemědělské - pole
		PLOCHY LESNÍ			zemědělské - trvalé travní porosty
					zemědělské jiné
					plochy lesní všeobecné

ÚP Pyšely		odkaz na vyhlášku 157/2024	Vymezení ploch RZV změnou Z1 ÚP Pyšely	
BH	plochy bydlení hromadné	§14	B - bydlení	bydlení hromadné (BH)
BH	plochy bydlení / bydlení specifické			bydlení individuální (BI)
RI	plochy rekreace - rodinná rekreace	§15	R - rekreace	rekreace individuální (RI)
OV	plochy občanského vybavení	§17	O - občanské vybavení	občanské vybavení veřejné (OV)
OS	plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení			občanské vybavení - sport (OS)
OH	plochy občanského vybavení - hřbitovy			občanské vybavení - hřbitovy (OH)
	plochy veřejných prostranství	§18	P - veřejná prostranství	veřejná prostranství všeobecná (PU)
	plochy veřejných prostranství zklidněné			
ZV	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	§ 19	Z - zeleň	zeleň - parky a parkově upravené plochy (ZP)
BZ	plochy bydlení - pouze zahrady			zeleň - zahrady a sady (ZZ)
				zeleň sídelní osatnatí (ZS)
				zeleň krajinná (ZK)
SV	plochy smíšené obytné venkovské	§20	S - smíšené obytné	smíšené obytné venkovské (SV)
SM	plochy smíšené obytné městské			smíšené obytné městské (SM)
SC	plochy smíšené obytné městské v centrech			smíšené obytné centrální (SC)
	plochy dopravní infrastruktury - silniční	§21	D - dopravní infrastruktura	doprava silniční (DS)
	plochy dopravní infrastruktury - specifické			doprava jiná (DX)
TI	plochy technické infrastruktury	§22	T - technická infrastruktura	technická infrastruktura všeobecná (TU)
	plochy smíšené výrobní	§23	V - výroba a skladování	výroba drobná a služby (VD)
	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba			výroba zemědělská a lesnická (VZ)
	plochy vodní a vodohospodářské	§25	W - vodní a vodohospodářské	vodní plochy a toky (WT)
	plochy zemědělské	§26	A - zemědělské	plochy zemědělské - pole (AP.p)
				plochy zemědělské - trvalé travní porosty (AP.t)
				plochy zemědělské - jiné (AX)
	plochy lesní	§27	L - lesní	plochy lesní všeobecné (LU)

Aktualizovaná grafická resp. datová část ÚP Pyšely ve znění č. 1 byla vyhodnocena k ERL kontrolním systémem takto:

Územní plán

Ke kontrole zadal: Ladislav Komrska (l.komrska@seznam.cz)
Výsledek kontroly: Data jsou v pořádku. Přesto prosíme, prohlédněte si vypsaná varování.

Data ke stažení: [Výstupní data](#)
[Lokalizace varování](#)
[Původní data](#)

Logy ke stažení: [Přehled výsledku zpracování](#)
[Protokol průběhu zpracování](#)

Podrobnosti

Obec: 538680 (Pyšely)	Datum vydání použité KM: 19. 11. 2023
Číslo změny: 1	Zastavěné území ke dni: 29. 11. 2023
Název dokumentu: Změna č. 1 ÚP Pyšely	Vydávající orgán: zastupitelstvo obce
Zhotovitel: ing. arch. Ladislav Komrska	Datum nabytí účinnosti:
IČ zhotovitele: 10194894	Pořizovatel: Městský úřad Pyšely
Projektant: ing. arch. Ladislav Komrska	Oprávněná úřední osoba
Číslo autorizace: 2748	pořizovatele: ing. Renata Perglerová
Typ dat: CAD	Kód EÚPČ:

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 538680 spuštěn v 2025-10-02 20:04:01
IMPORT DXF dokončen v 2025-10-02 20:04:02

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ReseneUzemi -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu text jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují neprosté geometrie
Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují volné konce
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu d všechny body mají příslušnou plochu
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu d všechny plochy obsahují pouze jeden bod
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu d žádný bod neleží na linii (hraně)
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi všechny uzavřené linie byly plně zpolygonizovány
Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1
Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemiPrvkyRP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce UzemiPrvkyRP je 0.
Varování: Tabulka UzemiPrvkyRP je prázdná
Status: Varování

Komentář: Tyto údaje datová část neobsahuje.

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyRZV -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují neprosté geometrie
Varování: V tabulce PlochyRZV existují nulové geometrie
Počet případů 1
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují volné konce
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ1 všechny body mají příslušnou plochu
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ2 všechny body mají příslušnou plochu
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ1 všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ2 všechny plochy obsahují pouze jeden bod
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ1 žádný bod neleží na linii (hraně)
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ2 žádný bod neleží na linii (hraně)
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV všechny uzavřené linie byly plně zpolygonizovány
Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 848

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ZastaveneUzemi -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu text jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují neprosté geometrie
Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují volné konce
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu d všechny body mají příslušnou plochu
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu d všechny plochy obsahují pouze jeden bod
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu d žádný bod neleží na linii (hraně)
Varování: V tabulce ZastaveneUzemi na vstupu existují uzavřené linie, které nejsou plně zpolygonizovány, protože v nich neleží žádný popisující bod
Počet případů 2

Zkontrolujte, zda jste ve vrstvě ZastaveneUzemi chtěli předat i následující objekty. Pokud ano, doplňte do vrstvy chybějící textové identifikátory (bez nich nemohou být příslušné objekty vytvořeny). Pak proveďte kontrolu znovu.

V tabulce ZastaveneUzemi chybí plochy v blízkosti bodů:
POINT(-726662.24 -1069389.87)
POINT(-727038.96 -1066292.27)

Dotčené prvky uloženy do zastaveneuzemi_pl_warning_missing_polygon.shp
Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 57

Status: Varování

Komentář: Jedná se o vnitřní ostrovynezasťavěného území - OK.

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemniRezervy -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce UzemniRezervy je 0.
Varování: Tabulka UzemniRezervy je prázdná

Status: Varování

Komentář: Tyto údaje datová část neobsahuje.

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce KoridoryP je 0.
Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná

Status: Varování

Komentář: Tyto údaje datová část neobsahuje.

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryN -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce KoridoryN je 0.
Varování: Tabulka KoridoryN je prázdná

Status: Varování

Komentář: Tyto údaje datová část neobsahuje.

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyZmen -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují neprosté geometrie
Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují volné konce
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu id všechny body mají příslušnou plochu
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu etapizace všechny body mají příslušnou plochu
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu id všechny plochy obsahují pouze jeden bod
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu etapizace všechny plochy obsahují pouze jeden bod
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu id žádný bod neleží na linii (hraně)
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu etapizace žádný bod neleží na linii (hraně)
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny uzavřené linie byly plně zpolygonizovány
Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 91

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyPodm -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce PlochyPodm je 0.
Varování: Tabulka PlochyPodm je prázdná

Status: Varování

Komentář: Tyto údaje datová část neobsahuje.

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - VpsVpoAs -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují neprosté geometrie
Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs neobsahuje nulové geometrie
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují volné konce
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu idp všechny body mají příslušnou plochu
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu idp žádný bod neleží na linii (hraně)
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs všechny uzavřené linie byly plně zpolygonizovány
Počet linií v tabulce VpsVpoAs je 0.
Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 18

Varování: Tabulka VpsVpoAs (linie) je prázdná

Status: Varování

Komentář: Tyto údaje datová část neobsahuje.

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - USES -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují neprosté geometrie
Zkontrolováno: Tabulka USES neobsahuje nulové geometrie
Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují volné konce
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ1 všechny body mají příslušnou plochu
V tabulce USES, atributu typ2 není žádný bod.
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu oznaceni všechny body mají příslušnou plochu
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ1 všechny plochy obsahují pouze jeden bod
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ2 všechny plochy obsahují pouze jeden bod
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu oznaceni všechny plochy obsahují pouze jeden bod
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ1 žádný bod neleží na linii (hraně)
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ2 žádný bod neleží na linii (hraně)
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu oznaceni žádný bod neleží na linii (hraně)
Zkontrolováno: V tabulce USES všechny uzavřené linie byly plně zpolygonizovány
Počet prvků v tabulce USES : 28

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemSidelniZelene -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene v atributu text jsou pouze povolené hodnoty
Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemSidelniZelene je 0.
Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná

Status: Varování

Komentář: Tyto údaje datová část neobsahuje.

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemVerProstr -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr v atributu text jsou pouze povolené hodnoty
Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemVerProstr je 0.
Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná

Status: Varování

Komentář: Tyto údaje datová část neobsahuje.

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.

Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují protínající se geometrie
Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují malé díry mezi prvky
Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují duplicity
Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují duplicity
Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (US|DU) vyplněno Datum
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (RP|DR) vyplněno Datum
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm pro Id = DO není vyplněno Datum

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují neprosté geometrie
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují protínající se geometrie
Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují malé díry mezi prvky
Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Oznaceni jsou pouze povolené hodnoty
Zkontrolováno: V tabulce USES jsou v souladu atributy Typ a Oznaceni

Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují protínající se geometrie
Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují malé díry mezi prvky
Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují nevalidní geometrie
Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují protínající se geometrie
Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují malé díry mezi prvky
Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA VRSTEV V DXF -----

Varování: V importovaném dxf souboru existují neznámé vrstvy
VpsVpoAs_urovenp

Komentář: Údaje o etapizaci dle Standardu ÚP, verze 3.

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 538680 ukončen v 2025-10-02 20:04:27

Status: Varování

Komentář: Viz takto zvýrazněné poznámky výše. Veškerá data kontrolního systému ETL jsou součástí Změny č. 1 ÚP Pyšely k dispozici na datovém nosiči.

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

V mezidobí vydání ÚP Pyšely jsou v řešeném území realizovány dílčí záměry v jižní části města Pyšely. S ohledem na krátký časový odstup je postupně realizována příprava technické infrastruktury.

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch souvisí s postupným rozvojem technické infrastruktury = zásobování území vodou, pro tento účel změna č. 1 ÚP Pyšely vymezuje potřebné plochy technické infrastruktury Z.1/2 a Z.1/4.

Změna Z.1/1 je vymezena rozhodnutím Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 107/2022- 81 – viz samostatná příloha Odůvodnění.

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

Území města Pyšely propojuje přírodní park Velkopopovicko s údolnicí Sázavy, zastavěné území se nachází mimo dopravní osy regionálního významu.

Z hlediska územního plánování je tedy rozhodující zajistit soulad prvků ochrany přírody a krajiny ve smyslu zákona č. 114/1991 Sb., v platném znění včetně návaznosti údolnic, lesních porostů a celkové propustnosti území. Územní systém ekologické stability je v tomto smyslu koordinován na úrovni regionálního biocentra Hláška a dále se sousedními (navazujícími) územními jednotkami.

Jižní část území je v kontaktu se silnicí I/3, která vytváří logický koridor dopravní a technické infrastruktury. Potřebné parametry koridoru včetně koordinace se sousedními územními jednotkami jsou zajištěny.

Obec je přístupná z navazující soustavy silnic III. třídy. Propojení na Velkopopovicko je výhradně prostřednictvím účelových, pěších a cyklo komunikací.

Obec má z hlediska občanského vybavení a pracovních míst bezprostřední vazbu na okolní sídla Čerčany, Mirošovice, Jesenici, v širším hlediska pak na město Benešov, Říčany a hl. m. Prahu.

Řešené území vyžaduje koordinaci tras technické infrastruktury: VVTL a VTL plynovodu VVN elektro 220 a 110 kV, dálkový sdělovací kabel a štolový přivaděč. Ve všech případech se k těmto trasám vztahují ochranná a bezpečnostní pásma jejich prostorové ochrany.

Zdrojem dat jsou v navazujících správních jednotkách vždy ÚAP ORP Benešov a není tedy důvod k jakékoliv odchylce v navazujících pozicích správních jednotek.

4b) Vyhodnocení splnění požadavků Zadání

Změna č. 1 ÚP Pyšely je zpracována v rozsahu, jak bylo předloženo zastupitelstvu města (ZO) Pyšely a následně usnesením ZO přijato:

- a) Komplexní zpracování ÚP Pyšely dle novelizované vyhlášky č. 500/2006 Sb., a č. 501/2006 Sb., včetně podrobnějšího členění ploch s rozdílným způsobem využití, standardizovaných jevů územního plánu včetně související technologie digitálního zpracování dle standardizace platné od 1.1.2023.
- b) Návrh změny č. 1 ÚP Pyšely v rozsahu rozhodnutí Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 107/2022-81 :
 - rozšíření zastavitelné plochy ZJ 18 a ZJ 19,
 - vypuštění zastavitelné plochy PY 25.

Obsah změny č. 1 ÚP Pyšely byl dále zpřesněn určeným zastupitelem a do návrhu změny č. 1 ÚP Pyšely zpracován.

4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Změna č. 1 ÚP Pyšely neobsahuje další záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

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

Vyhodnocení dle vyhlášky č. 271/2019 ze dne 24. října 2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Předmětem vyhodnocení důsledků změny č. 1 ÚP Pyšely jsou zastavitelné plochy návrhové části změny č. 1 ÚP; pro vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územního plánu je určující vždy hlavní využití plochy.

4d.1) Vyhodnocení dle § 2 vyhlášky:

- a) označení a navržené využití plochy nebo koridoru, jichž se zábor týká,
 b) výměru záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch a koridorů, která je dále členěna podle tříd ochrany; u koridoru se uvede výměra záboru zjištěná podle § 9 odst. 3 včetně členění podle tříd ochrany,

Předmětem změny č. 1 ÚP Pyšely je vymezení těchto rozvojových ploch:

označení	určení	výměra v ha	zábory ZPF (ha)	z toho plochy:	
				zastavitelné	přestavby
Z.1/1	bydlení individuální	3,1484	3,1484	3,1484	
Z.1/2	technická infrastruktura všeobecná	0,1434	0,1434	0,1434	
Z.1/4	technická infrastruktura všeobecná	0,1079	0,1079	0,1079	
	součet	3,3997	3,3997	3,3997	0,0000

Podrobnější specifikace - tabulka 2a)

Celková výměra ploch k odnětí ze ZPF 3,3997 ha připadá na zastavitelné plochy.

Základní přehled záborů ZPF:

		výměra v ha	z toho záboru ZPF (ha)	BPEJ	třída ochrany	dílčí výměra (ha)	druh	poloha vzhledem k zastav. území
Z.1/1	bydlení individuální	3,1484	3,1484	5.29.11	II.	1,1888	orná	vně
				5.29.44	IV.	1,9457		
				5.32.14	IV.	0,0139		
Z.1/2	technická infrastruktura všeobecná	0,1434	0,1434	5.32.44	V.	0,1434	orná	vně
Z.1/4	technická infrastruktura všeobecná	0,1079	0,1079	5.29.11	II.	0,0939	orná	vně
				5.29.51	IV.	0,0140		
	součet	3,3997	3,3997			3,3997		

Bilance záborů ZPF podle kultury:

		výměra v ha	z toho záboru ZPF (ha)	OP (ha)	TTP (ha)	zahrad / sad (ha)	ostatní (ha)
Z.1/1	bydlení individuální	3,1484	3,1484	3,1484			
Z.1/2	technická infrastruktura všeobecná	0,1434	0,1434	0,1434			
Z.1/4	technická infrastruktura všeobecná	0,1079	0,1079	0,1079			
	součet	3,3997	3,3997	3,3997	0,0000	0,0000	

Bilance záborů ZPF podle stupňů přednosti ochrany:

		výměra v ha	z toho záboru ZPF (ha)	zábory ZPF podle stupně přednosti (ha)				
				I.	II.	III.	IV.	V.
Z.1/1	bydlení individuální	3,1484	3,1484		1,1888		1,9596	
Z.1/2	technická infrastruktura všeobecná	0,1434	0,1434					0,1434
Z.1/4	technická infrastruktura všeobecná	0,1079	0,1079		0,0939		0,0140	
	součet	3,3997	3,3997	0,0000	1,2827	0,0000	1,9736	0,1434

tabulka 2a)												
Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) ¹⁾					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělsko u půdu	Informace o existenci závlah ²⁾	Informace o existenci odvodnění ²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ²⁾
			I.	II.	III.	IV.	V.					
	k.ú. Pyšely											
Z.1/2	technická infrastruktura všeobecná	0,1434					0,1434					
Z.1/4	technická infrastruktura všeobecná	0,1079		0,0939		0,0140						
	Σ ³⁾	0,2513		0,0939		0,0140	0,1434					
		0,2513		0,0939		0,0140	0,1434					
	k.ú. Zaječice											
Z.1/1	bydlení individuální	3,1484		1,8548		1,2936						
	Σ ³⁾	3,1484		1,8548		1,2936						
		3,1484		1,8548		1,2936						
		3,3997		1,9487		1,3076	0,1434		0,0000			

c) odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu těchto výměr bez ohledu na typ navrženého využití,

Změna č. 1 ÚP Pyšely obsahuje pouze záměry, na kterých nebude provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu.

d) souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů, který je dále členěn podle tříd ochrany,
e) souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany,
f) informaci o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů

tyto údaje jsou uvedeny v tabulkách 2a) a 2b) této textové části.

g) informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch,

ÚP Pyšely vymezuje rozvoj území na ZPF ve třídě ochrany II. v tomto rozsahu 24,6208 ha dle následujícího přehledu:

označení	navržené využití	výměra celkem (ha)	BPEJ	stupeň přednosti	třída ochrany		
					II.	IV.	V.
	Pyšely						
PY1	technická infrastruktura	0,3871	5.32.14	V.	0,3871		
PY2	bydlení	1,3759	5.29.10	II.	1,3759		
PY3	plochy bydlení - specifické	7,1409	5.29.11	II.	1,4740		
			5.29.41	IV.		5,6669	
PY5	bydlení	0,9438	5.29.11	II.	0,0074		
PY6	bydlení	0,2669	5.29.11	II.	0,0325		
			5.29.41	IV.		0,2344	
PY9	bydlení	0,6944	5.29.10	II.	0,6944		
PY12	bydlení	0,4902	5.29.11	II.	0,4902		
PY13	bydlení	2,5572	5.29.11	II.	2,5572		
PY14	bydlení	1,6555	5.29.11	II.	1,6555		
PY16	bydlení	0,1021	5.29.11	II.	0,1021		
PY24	bydlení	0,2217	5.29.11	II.	0,2217		
PY26	bydlení	0,2620	5.29.51	II.	0,2620		
PY28	bydlení	0,8952	5.29.51	II.	0,8952		
PY32	bydlení	2,2403	5.29.11	II.	2,2403		
PY33	bydlení	0,1725	5.29.11	II.	0,1725		
PY38	plochy občanského vybavení	1,1257	5.29.11	II.	0,7379		
			5.29.51	IV.		0,3878	
PY39	bydlení	0,2608	5.29.51	II.	0,2608		
PY42	plochy bydlení - specifické	8,0191	5.29.11	II.	4,9393		
			5.29.51	IV.		3,0175	
			5.68.11	V.			0,0623
					18,5060		
	Zaječice						
ZJ4	bydlení	2,6299	5.29.11	II.	2,5585		
			5.68.11	V.			0,0714
ZJ5	plochy OV - tělovýchovná a sportovní zařízení	0,5039	5.29.11	II.	0,5039		
ZJ6	bydlení	0,5533	5.29.11	II.	0,5533		
ZJ8	bydlení	0,2167	5.29.11	II.	0,2167		
ZJ15	bydlení	0,8644	5.29.01	II.	0,0361		
					3,8685		
	Borová Lhota						
BL2	bydlení	3,2613	5.32.11	IV.		1,2014	
			5.29.11	II.	2,0599		
BL3	bydlení	0,1420	5.29.11	II.	0,1420		
BL4	technická infrastruktura	0,0444	5.29.11	II.	0,0444		
					2,2463		
	Celkem				24,6208		

h) údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením,

Změnou č.1 ÚP Pyšely není síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků dotčena.

i) zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona.

Změna č. 1 ÚP Pyšely vymezuje zastavitelné plochy dle těchto zásad:

- s výjimkou zastavitelné plochy Z.1/1, jejíž zapracování do ÚP Pyšely stanovilo rozhodnutí Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 107/2022- 81 , obsahuje změna č. 1 ÚP Pyšely prostřednictvím změn Z.1/2 a Z.1/4 nezbytné plochy pro umístění (rozšíření) stávajících vodojemů, nezbytné pro stabilizaci veřejné infrastruktury,

4d.2) Zdůvodnění navrhovaného řešení

a) zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant

Zábory ZPF, vymezené v rozsahu změny č. 1 ÚP pro zastavitelné plochy respektují celistvost půdních bloků, organizaci zemědělské prvovýroby včetně zachování přístupových komunikací.

Posice změn Z.1/2 a Z1/4 jsou specifické a v principu nezaměnitelné; plochy pro vodojemy navazují na vodojemy stávající a k nim přivedené vodovodní řady, areál chovu koní se nachází ve vymezeném prostoru.

Změna Z.1/1 je vymezena z rozhodnutí Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 107/2022- 81 , potřebný dokument je přílohou tohoto Odůvodnění.

b) prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ § 4 odst. 4 zákona.

Veřejný zájem se vztahuje jednoznačně k potřebě vymezení ZPF ve II. TO v případě zastavitelné plochy Z.1/4, jedná se o rozšíření vodojemu.

Veřejný zájem záboru ZPF plochy Z.1/1 v TO II. je zastoupen rozhodnutím Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 107/2022- 81 .

4d.3) Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa

Změnou č. 1 ÚP Pyšely nejsou pozemky PUPFL dotčeny.

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

Změnou č. 1 ÚP Pyšely nejsou pozemky s uskutečněnými melioracemi dotčeny.

4d).5 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení:

V řešeném území jsou areály zemědělské prvovýroby stabilizovány ÚP Pyšely. Hospodaření se ZPF probíhá činností jednotlivých zemědělců.

4d)6 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:

Řešené území je s převažujícím zemědělským půdním fondem s rozhodujícím poměrem trvalých travních porostů.

V území jsou zastoupeny všechny TO s výjimkou I. TO.

Řešené území je stabilním přírodním prostorem, územní systém ekologické stability je založen na funkčních segmentech regionálního a lokálního ÚSES bez potřeby intervencí na úkor zemědělského půdního fondu.

Pozemkové úpravy nebyly v řešeném území realizovány.

4d).7 Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území:

Řešené území je tvořeno jedním katastrálním územím Pyšely, Zaječice a Kovářovice dle tohoto schématu:



5. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Vyhodnocení námitek k veřejnému projednání

N01 – NET4GAS, s. r. o.,

Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4, čj. 7398/24/OVP/Z ze dne 28. 8. 2024

Citace: „K návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely máme následující připomínky, které jsou uplatňovány v rámci § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

- Upozorňujeme Vás, že návrhová zastavitelná plocha Z.1/3 (VZ) je navržena nad linií trasy stávajícího VTL plynovodu nad 40 barů DN 700 a návrhové zastavitelné plochy Z.K04 (BI) a Z.K03 (SV) zasahují do jeho příslušného bezpečnostního pásma. Doporučujeme všechny uvedené zastavitelné plochy umístit za hranici bezpečnostního pásma. Upozorňujeme Vás, že v případě, že se tak nestane požadujeme do textu ke všem uvedeným plochám doplnit informaci: „Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní. ”

- Do koordinačního výkresu požadujeme doplnit zákres umístění Stanice katodové ochrany Kovářovice včetně příslušného ochranného pásma, zákres ochranného pásma anodového uzemnění a zákres chybějící části linie trasy příslušných kabelových rozvodů Stanice katodové ochrany (směrem k anodovému uzemnění). Digitální data uvedených zařízení jsou ke stažení na portálu IJAP: <https://oortal.geostore.cz/uap/>.

- Požadujeme doplnění anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů Stanice katodové ochrany do legendy koordinačního výkresu.

- V koordinačním výkresu požadujeme opravit chybný text položky legendy „OP VVTL PLYNOVODU” na text „BP VTL PLYNOVODU NAD 40 BARŮ”, kterému tento zákres odpovídá. V legendě koordinačního výkresu požadujeme dále opravit text položky legendy „VVTL PLYNOVOD” na text „VTL PLYNOVOD NAD 40 BARŮ”.

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha Z1/3 byla z rozsahu změny č. 1 ÚP Pyšely vypuštěna a nahrazena nezastavitelnou plochou AX. Požadovaný text je vložen do podmínky této plochy AX.

Plocha Z.K04 a Z.K03 – tyto plochy nebyly předmětem Změny č. 1 ÚP a při projednávání platného ÚP Pyšely byly řádně projednány a podmínky od oprávněného investora nebyly stanoveny. Poměry v území se od té doby nezměnily.

Do koordinačního výkresu bude doplněna Stanice katodové ochrany Kovářovice včetně příslušného ochranného pásma, zákres ochranného pásma anodového uzemnění a zákres části linie trasy příslušných kabelových rozvodů Stanice katodové ochrany.

Do legendy koordinačního výkresu bude doplněno: anodové uzemnění a kabelové rozvody Stanice katodové ochrany.

V koordinačním výkresu bude opraven text z „OP VVTL PLYNOVODU” na text „BP VTL PLYNOVODU NAD 40 BARŮ” a dále text z „VVTL PLYNOVOD” na text „VTL PLYNOVOD NAD 40 BARŮ”.

Komentář:

Textová a grafická část je opravena dle vyhodnocení námitek.

Citace: „Na základě veřejné vyhlášky ze dne 27. 06. 2024 Vám zasílám své připomínky k návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely

1) Žádám o zařazení částí pozemků parc. č. 690/18 a 690/20 směrem k ulici Senohrabská, jako pozemek určený pro bydlení, a to v rozsahu znázorněném na přiložené části hlavního výkresu Změny č. 1 územního plánu Pyšely (Příloha č. I). Níže uvádím relevantní důvody pro tento návrh. Navrhovaná plocha má přibližně 2 800 m², což je dostatečný prostor pro umístění maximálně dvou rodinných domů. Pozemek se nachází pouze 300 m od náměstí, tedy od centra Pyšel. Umístění navrhovaných rodinných domů tedy přirozeně dotváří charakter sídla.

A jak je patrné z Přílohy č. 1, navrhovaná část je obklopena pozemky určenými k bydlení a hranice zastavěného území sousedí se třemi hranicemi navrhované části pozemku. Navrhovaný pozemek má funkční souvislost s okolím a infrastrukturou.

Neumožnění možnosti výstavby na navrhovaném pozemku odporuje logice rozvoje obce, neboť nedostatečné využití těchto ploch by mohlo vést k neefektivnímu rozvoji obce. Pokud se nevyužijí dostupné pozemky pro bydlení v centru obce, bude to mít za následek zvýšení tlaku na jiné oblasti, což může vést k neplánované urbanizaci a potenciálnímu zhoršení kvality života stávajících obyvatel.

V navržené Změně č. 1 územního plánu jsou vymezeny plochy pro bydlení PY 33 (0,17 ha), PY 32 (2,24 ha) a PY 34 (0,478 ha), které prakticky obkružují pozemek p.č. 620/90. Vyčlenění jeho malé části pro bydlení je tedy přirozeným vývojem daným rozvojem obce.

Navrhovaná plocha je velmi dobře přístupná a nabízí výborné možnosti napojení na veřejné sítě. v její blízkosti se nacházejí obchody, lékař, škola a hromadná doprava, vše je v docházkové vzdálenosti.

Navrhovaná zástavba se nedostává do kolize s žádným významným krajinným prvkem Pyšel. Budova č.p. 112, bývalý dětský domov, je pohledově mimo navrhovanou zástavbu a již nyní je zcela zakryta vrostlou zelení a zástavbou kolem ulic Ladova a Senohrabská. Pohledově je přístupný pouze z vyvýšených míst ve vzdálenějším okolí a navrhovaná zástavba tento pohled nijak neovlivňuje.

Počet obyvatel Pyšel se za posledních 10 let zvýšil přibližně o 30 %, což podtrhuje potřebu dalšího rozvoje obytných ploch.

Žádost o zařazení mého pozemku do kategorie stavebních je opakována již více než 20 let, a to jak mnou, tak i mojí matkou, která se o tuto změnu snažila dlouhá léta.

Během těchto let došlo k zařazení všech okolních pozemků jako stavebních, přičemž některé z nich, jako například plochy onačené PY 33, PY 34 a PY 32, se nacházejí mimo centrum obce a zasahují do volné krajiny. Tímto způsobem se mění krajinný ráz naší obce a dochází k narušení jejího charakteru.

Plocha onačená jako PY 33, která byla schválena jako stavební, je osamocená a nachází se na vršku kopce, obklopená zemědělskou půdou.

Naopak můj navrhovaný pozemek se nachází prakticky v centru obce. Je obklopen pozemky určenými k zástavbě, má přístup k inženýrským sítím, leží u silnice a je pohledově skrytý vrostlou zelení a zástavbou ulic Ladova a Senohrabská.

Nerozumím důvodům, které vedou obec k opakovanému zamítnutí této žádosti. Jako majitel pozemku vnímám tento postup jako diskriminační a v rozporu se schválenými pravidly územního plánu. Je důležité, aby rozhodování o změnách územního plánu bylo spravedlivé a transparentní.“

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Jedná se o nový požadavek na změnu územního plánu, který nebyl předmětem obsahu Změny č. 1 ÚP. Pro úplnost dodáváme, že město má vymezenou dostatečnou kapacitu ploch pro bydlení a tyto plochy byly projednány a dohodnuty s dotčenými orgány v rámci projednávání Územního plánu Pyšely. Vzhledem k tomu nelze již další zastavitelné plochy vymezovat.

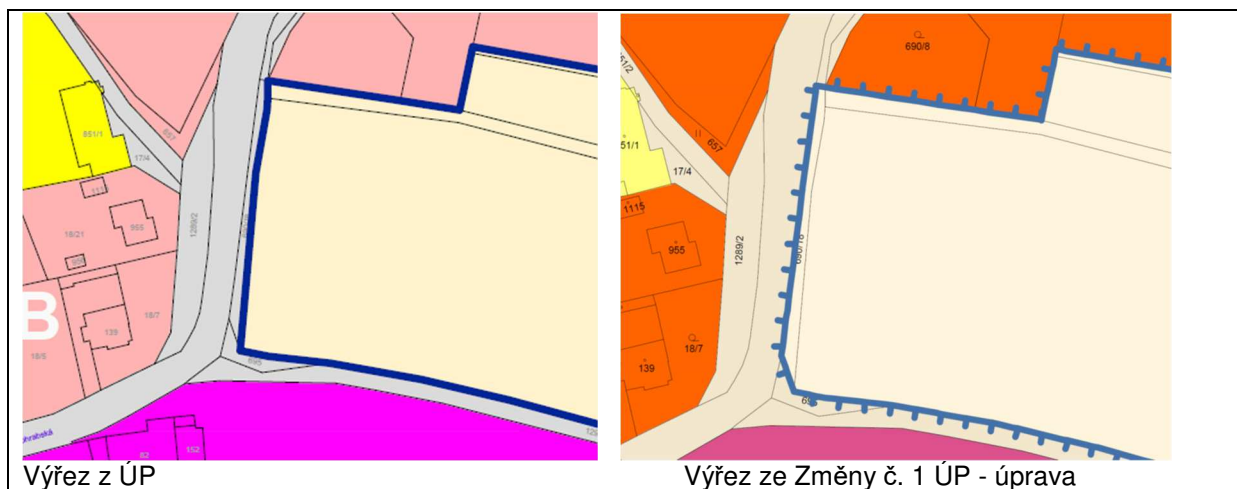
Citace: „2) V koordinačním výkresu Změny 1 územního plánu je na pozemcích p. č. 690/18 a 690/20 vyznačena plocha pro dopravní stavbu.

Důrazně nesouhlasím s jakýmkoliv umístěním dopravní, energetické či jiné stavby na těchto pozemcích. Vyznačená plocha není doplněna žádným vysvětlením k čemu přesně slouží, proč je navržena na těchto pozemcích, není k ní k podkladům k Změně č. 1 územního plánu žádné bližší vysvětlení.

Žádám o odstranění této plochy z návrhu Změny územního plánu. Pro realizaci této stavby na mém pozemku neexistuje žádný vážný důvod. Záměr není jasně vysvětlen, nebylo zvažováno žádné jiné řešení, které by neomezovalo má vlastnická práva. Je možné využít vedlejší pozemky obce nebo Středočeského kraje, které jsou pro tento účel vhodné.“

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 690/18 v k. ú. Pyšely bude vymezen dle druhu pozemku zapsaného v katastru nemovitostí jako orná půda.



Na základě stanoviska KÚ SK, orgánu ochrany ZPF, čj. 051839/2025/KUSK ze dne 24. 4. 2025 je níže uvedeno nové znění návrhu rozhodnutí o námitce včetně jejího odůvodnění:

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 690/18 v k. ú. Pyšely bude vymezen jako plochy AP.p – zemědělské – pole v návaznosti na pozemek parc. č. 690/20 v k. ú. Pyšely, který již v současné době je vymezen jako plochy AP.p – zemědělské – pole. S návrhem na vymezení pozemku parc. č. 690/18 v k. ú. Pyšely jako plochy BI – bydlení individuální vydal nesouhlasné stanovisko KÚ Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství.

N03 – Josef Dastych, náměstí T. G. Masaryka 4, 351 47 Pyšely, doručeno dne 8. 9. 2024

Citace: „Veřejnou vyhláškou č.j. 00672/2024/PY ze dne 27. 6. 2024 bylo nařízeno veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu města Pyšely (dále též „Změna ÚP“), a to na 30. 9. 2024. Podle vyhlášky jsou vlastníci pozemků a staveb dotčených Změnou ÚP oprávněni do 7. 10. 2024 uplatnit námitky vůči Změně ÚP.

Jakožto spoluvlastník pozemku parc. č. 418/86 a 418/93 v k. ú. Zaječice (společně dále též jako „Pozemky pro cestu“), které jsou přímo dotčeny Změnou ÚP, tímto v souladu s výzvou uplatňuji níže uvedenou námitku ke Změně ÚP:

V územním plánu, který byl zastupitelstvem Města Pyšely schválen dne 30. 5. 2022 jako opatření obecné povahy č. 1/2022 (dále jen „Územní plán“) byly Pozemky pro cestu zařazeny do plochy ZJ19, která byla určena jako plocha pro bydlení. Podle textové části Územního plánu byla plocha ZJ19 určena pro bydlení v rodinných domech, přičemž mezi přípustné způsoby využití náleželo i umístění technické infrastruktury určené pro obsluhu dotčeného území. Podle původního znění Územního plánu tedy bylo možné na Pozemcích pro cestu vybudovat cestu, která by zajišťovala dopravní obslužnost rodinných domů, jež mohou být v budoucnu postaveny na ploše ZJ19. Jakožto spoluvlastník Pozemků pro cestu jakož i dalších pozemků nacházejících se na plochách ZJ1 9, ZJ18 a Z.1/1) jsem měl v úmyslu využít Pozemky pro cestu právě pro účely výstavby budoucí místní komunikace, která by zajišťovala dopravní obslužnost pozemků s rodinnými domy.

Dle Změny ÚP jsou Pozemky pro cestu zařazeny do plochy DX, tj. doprava jiná. Podle textové Části Změny ÚP odpovídá plocha DX plochám, které byly v Územním plánu označeny jako plochy dopravní infrastruktury specifické (DP). Podle textové části Územního plánu pak pro tyto plochy DP platí, že jsou určeny pro plochy účelových komunikací pro zpřístupnění zemědělských a lesních ploch s možným vybudováním veřejného užívání. Podle Změny ÚP by tedy na Pozemcích pro cestu mělo být možné vybudovat účelovou komunikaci, která bude zajišťovat zpřístupnění zemědělských ploch, které přiléhají k ploše ZJ19. Podle tohoto účelového určení je tak vyloučeno, aby na Pozemcích pro cestu byla vybudována místní komunikace, jejímž hlavním účelem bude zajištění dopravní obslužnosti pro

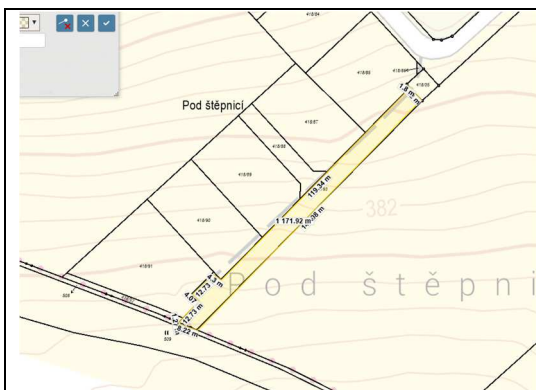
pozemky nacházející se v ploše bydlení. Účelem takové cesty by bylo zajištění obslužnosti pro přiléhající zemědělské pozemky nacházející se jihovýchodním směrem od Pozemků pro cestu.

Toto nové vymezení plochy Pozemků pro cestu dále neodpovídá tomu, že Pozemky pro cestu bezprostředně navazují na pozemek parc. č. 418/26, na kterém je vybudována místní komunikace a který je zařazen do plochy DS, tj. doprava silniční. Nespátřuji žádný rozumný důvod pro to, aby městský pozemek, na němž je vybudována místní komunikace, jejímž prostřednictvím je zajišťována dopravní obslužnost přiléhající obytné zástavby, byl zařazen do plochy DS a současně aby moje pozemky, které mají plnit zcela totožné funkce, byly zařazeny do plochy DX, jejíž účelové určení nepřipouští, aby na nich byla v budoucnu vybudována veřejně přístupná místní komunikace určená pro zajištění dopravní obslužnosti přilehlé obytné zástavby.

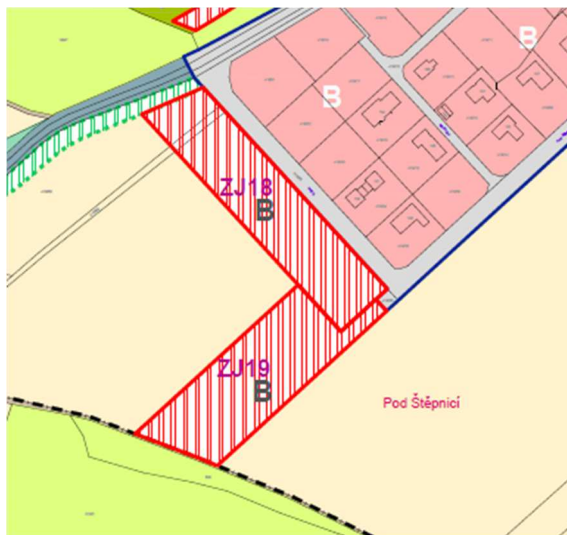
Požaduji, aby plocha Pozemků pro cestu byla ve Změně ÚP vymezena jako plocha DS – doprava.“

Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje.

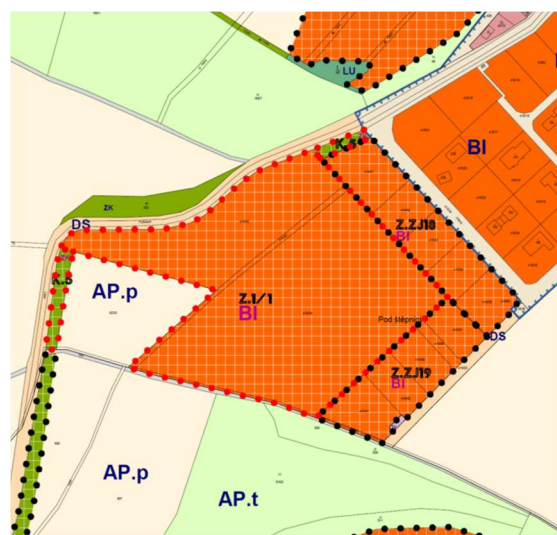
Odůvodnění: Pozemek parc. č. 418/93 v k. ú. Zaječice bude změněn z funkčního využití DX – doprava jiná na funkční využití DS – doprava silniční. Vzhledem k tomu, že ostatní komunikace, které slouží k obsluze zastavitelných ploch určených pro bydlení, jsou vymezena jako plochy DS – doprava silniční, tak toto vymezení bude zachováno i pro výše uvedený pozemek.



Výřez z KN



Výřez z ÚP



Výřez ze Změny č. 1 ÚP po úpravě

N04 – Josef Dastych, náměstí T. G. Masaryka 4, 351 47 Pyšely, doručeno dne 7. 10. 2024

Citace: „Veřejnou vyhláškou č.j. 00672/2024/PY ze dne 27. 6. 2024 bylo nařízeno veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu města Pyšely (dále též „Změna ÚP“), a to na 30. 9. 2024. Podle vyhlášky jsou vlastníci pozemků a staveb dotčených Změnou ÚP oprávněni do 7. 10. 2024 uplatnit námítky vůči Změně ÚP.

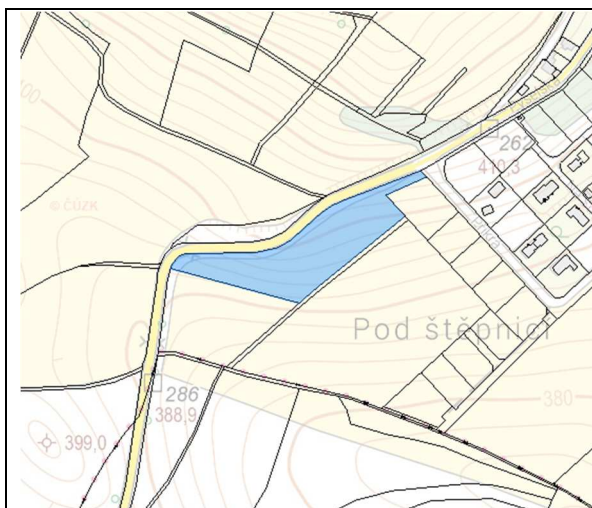
Jakožto spoluvlastník pozemku parc. č. 418/53 v k. ú. Zaječice, který je přímo dotčen Změnou ÚP, tímto v souladu s výzvou uplatňuji níže uvedenou námítku ke Změně ÚP:

Dle Změny ÚP je na stavebním pozemku 418/53 umístěn pruh veřejné zeleně pod označením K5. Současně je v textové části „Změna č. 1 ÚP Pyšely, 1. Textová část“ na straně č. 7 uvedeno, že se jedná o „Zeleň v nezastavěném území“, ale celá plocha je podle dosud platného ÚP (na základě rozhodnutí soudu) vedena jako stavební.

Požaduji, aby byl tento pruh veřejné zeleně z pozemku 418/53 odstraněn, v opačném případě budu za něj požadovat náhradu škody jako za stavební parcelu.“

Vyhodnocení: Námítce se vyhovuje.

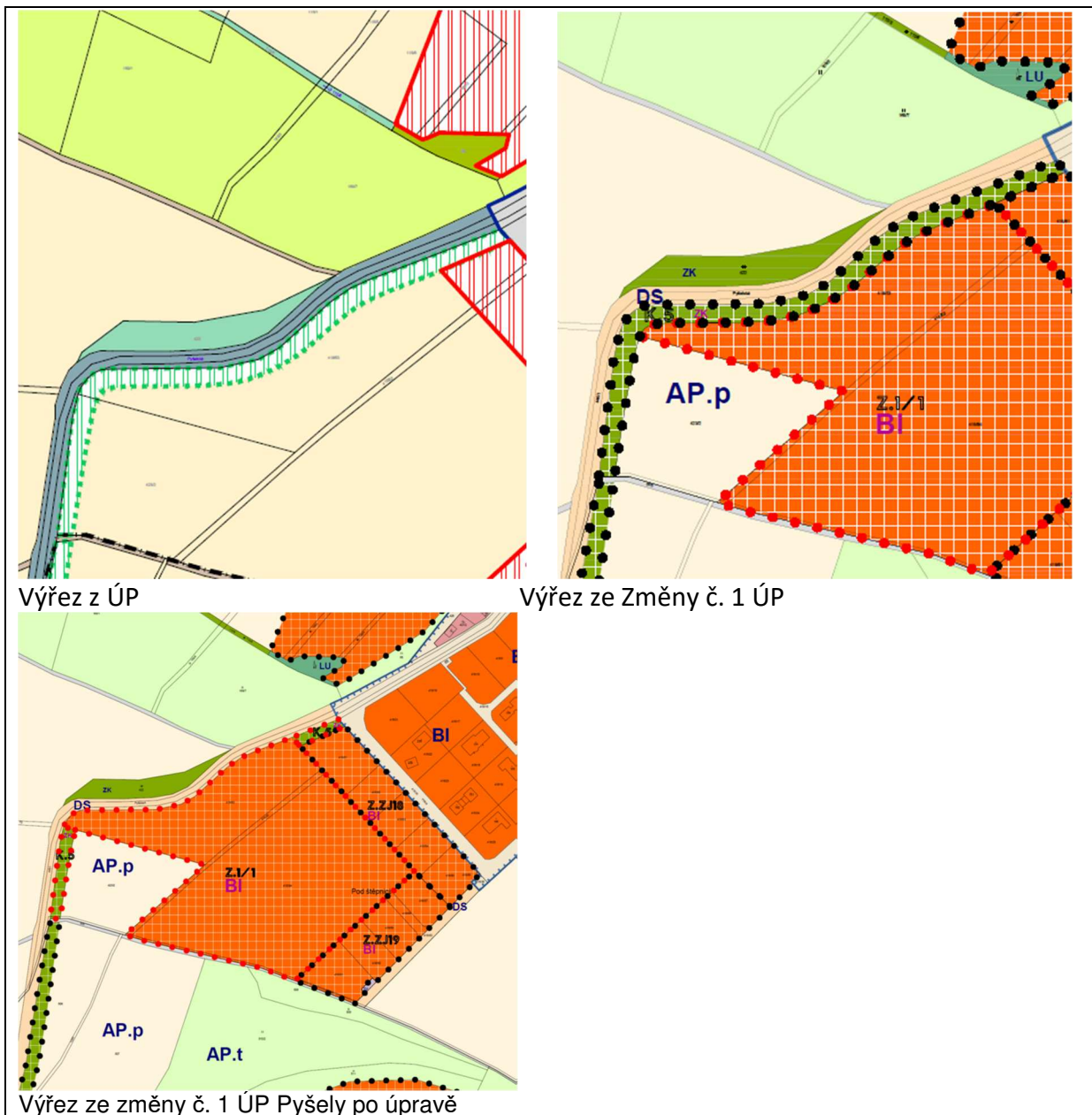
Odůvodnění: Plocha K5 pro zeleň byla vymezena z důvodu ochrany vedení veřejné technické infrastruktury a tím zachování nezastavitelné části právě nad vedením sítí. Plocha K5 podél plochy Z.1/1 bude zahrnuta do této plochy a bude zde pouze vymezena možnost výsadby stromů dle Změny č. 3 ÚPO, podle které rozhodl o využití pozemků Krajský soud ve svém rozsudku čj. 43 A 107/2022-81. Podmínky pro umístění sítí technické infrastruktury včetně jejich ochranných pásem budou doplněny do koncepce technické infrastruktury, a to i na základě požadavků oprávněných investorů.



Výřez z KN



Výřez ze Změny č. 2 původního ÚP



N05 – Mgr. Ing. Vladimír Douša, Ph. D, Kovářovice 22, 251 67 Pyšely, doručeno dne 7. 10. 2024

Citace: „Jsem vlastníkem nemovitosti, domu č. p. 22, který je součástí pozemku parc. č. st. 64, a dále pozemků parc. č. 17/2, 19/1, 1 9/3 a 19/4, nacházejících se v k. ú. Kovářovice [737038] v obci Pyšely. Dále jsem podílovým spoluvlastníkem domu, č. p. 1, která je součástí pozemku parc. č. st. 12 a 14. Dále jsem podílovým spoluvlastníkem pozemků parc. č. 162/3, 162/1, 159/1, 160, 166, 163 a dalších pozemků v této lokalitě v k. ú. Kovářovice. Zmíněné nemovitosti využívám k bydlení a zemědělské a lesnické výrobě.

Jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti změně č. 1 územního plánu obce Pyšely ze dne 27. 6. 2024 v zákonné lhůtě 7 dnů od veřejného projednání konaného 30. 9. 2024, tímto následující námítky:

1. Nesouhlasím se změnou Z.1/3, kdy se navrhuje změna využití 0,6543 ha orné půdy na stavební pozemek s využitím výroba zemědělská a lesnická.
2. Způsob schvalování dostatečně nerefletoval význam měněného obsahu územního plánu.

3. Změna č. 1 územního plánu Pyšely nebyla občanům oznámena v souladu s platnou právní úpravou.
 4. Nesouhlasím s dalšími změnami způsobu využití pozemků nacházejících se v severní části katastrálního území Kovářovic, které ve svém důsledku budou znamenat další zvýšení intenzity dopravy na jediné přístupové komunikaci na pozemku parc. č. 222 v k. ú. Kovářovice.
 5. Navrhovaná změna č. 1 územního plánu neobsahuje informaci, resp. podmínku, že plánované stavby musí vyhovovat požadavkům provozovatelů stávajících sítí.
 6. Změna Z.1/3 je v kolizi s oblastí předpokládaných investic do půdního fondu v místě za účelem zlepšení úrodnosti.
 7. Změna Z.1/3 negativně zasahuje do unikátní krajinné oblasti prameniště potoka.
- Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:
Pozn.: Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění je uvedeno pod odůvodněním každé námitky samostatně.

Citace: „1. Odůvodnění námitky č. 1

Jedná se o plochu ve volné krajině, kterou je třeba chránit a nezatěžovat zbytečnými stavbami bez návaznosti na zastavěné území, zastavitelné plochy a další infrastrukturu.

Na těchto pozemcích je aktuálně realizovaný původní záměr podaný dne 28. 11. 2012 paní René Loutockou, nar. 22. 10. 1988 a prezentovaný v rámci územního řízení a na veřejném ústním jednání, které proběhlo 21. 2. 2013 v 9:00 na místě stavby, kterého jsem se osobně účastnil. Předmětem záměru bylo umístění dočasné stavby přístřešku (zdůrazňuji dočasné stavby) pro koně se skladem sena, stavby sedlovny a oplocení pouze na pozemku parc. č. 134/1 v katastrálním území Kovářovice – viz příloha 1 a 2. Prezentováno bylo, že se jedná o drobné přízemní stavby (přístřešky) dočasného charakteru. V záměru také nebylo uvedeno, že se bude jednat o komerční chov a ustájení koní, který se rozroste do stávajících rozměrů, kdy se například o víkendech ani všichni chovatelé nevejdou svými auty na tento pozemek a musí parkovat podle příjezdové cesty na pozemcích jiných vlastníků. Považuji za zcela nepřijatelné, že dočasná stavba vyvolá následnou, ničím dalším neodůvodněnou změnu územního plánu v širším území, než které bylo dotčeno umístěním dočasné stavby. Změnou územního plánu se tak bezdůvodně vytváří předpoklad pro následnou významnou a nežádoucí změnu v území.

Další skutečností je, že územní rozhodnutí o dočasné umístění stavby se týká pouze pozemku 134/1 a nikoli okolních pozemků, na kterých stavby v současné době stojí. Předmětem územních plánů je regulace způsobu využití území s ohledem na veřejný zájem na funkčním, souladném a udržitelném rozvoji území a ochraně určitých společensky významných hodnot. Změna možného využití pozemku na výrobu zemědělskou a lesnickou by v tomto případě přineslo pouze zhoršení situace a nemělo by žádný pozitivní přínos pro veřejnost, a to i s ohledem na udržitelný rozvoj území. Chov koní v takovém rozsahu sebou nese významnou zátěž pro okolní pozemky i obyvatelstvo a jeho společenský přínos je diskutabilní.

Navrhovaná změna územního plánu vůbec není odůvodněna a nikde není uvedeno, proč právě dosud volné území může být zasaženo takovou změnou územního plánu, která umožňuje jeho nesystematické zastavění.

Namítám, že tato zásadní změna územního plánu není ničím odůvodněná (ani v textové části, ani nikde jinde v předkládané změně územního plánu), neboť faktické změny a skutečný stav, které probíhají v území nemohou být důvodem pro změnu územního plánu a individuální zájmy nemohou převážit nad zájmem krajinytvořného prvku územního plánování.

Navíc upozorňuji, že v odůvodnění změn územního plánu č. 1 jsou neaktuální fotografie této lokality, neakcentující změny v posledním období. Tuto skutečnost považuji za účelovou a zavádějící.

Současná pozice objektů a zařízení pro chov koní nemůže být důvodem změny územního plánu, na základě kterého lze doporučit budování staveb trvalého charakteru, které jsou potřebné pro chov koní.

Navrhovaná změna územního plánu v této odlehle a se zástavbou nesouvisející lokalitě není ničím odůvodněna je z hlediska principů a zásad územního plánování je nežádoucí a nepřijatelná.“

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Plocha Z.1/3 bude zmenšena pouze na její část, na kterou jsou vydána rozhodnutí o umístění stavby a stavby jsou již realizovány. Jedná se o rozhodnutí MěÚ Benešov, odboru životního prostředí na povolení vrtané studny na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice a rozhodnutí MěÚ Benešov, odboru výstavby a územního plánování na povolení stavby přístřešku pro koně se skladem sena, stavby sedlovny a oplocení na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice. Část plochy, kde se nachází povolená studna a dočasně povolený přístřešek, bude vymezena jako plochu „zemědělskou jinou – AX“, na kterou se budou vztahovat níže uvedené podmínky:

- podmíněně přípustné využití:
- zemědělské jiné (AX)

Podmínka:

- plocha s umístěním stávajících staveb pro zemědělství – povolené a dočasně povolené stávající stavby jsou akceptované bez možnosti dalšího rozšíření

Zbývající část pozemku, kde nejsou umístěny stavby bude vymezena jako plochy Ap.p – zemědělské – pole.



Obr.: Výřez ze změny č. 1 ÚP Pyšely po úpravě.

Citace: „2. Odůvodnění námítky č. 2

Odůvodnění prováděných změn územního plánu bagatelizuje provedené změny. O prováděných změnách pořizovatel informoval pouze v minimálním nezbytném rozsahu. Navrhované změny územního plánu byly zejména na webových stránkách města Pyšely prezentovány jako pouze 2 změny vyvolané soudním rozhodnutím, převod do nového formátu a několik zpřesnění v textu. Cituji: „Díky dvěma soudním přím jsme byli nuceni pořídit změnu č. 1 územního plánu. Při té příležitosti jsme územní plán převedli do nového jednotného formátu a udělali několik zpřesnění v textu, vzniklá praxí, a převedli územní plán do nového standardu.“

Z tohoto nebylo a není zřejmé, že navrhovaná změna obsahuje také další významné změny ve využití u jiných, dosud neprojednávaných, pozemků.

Proto namítám, že navrhovaná změna územního plánu jako opatření obecné povahy je v rozporu s ust. § 173 odst. 1 správního řádu, když neobsahuje řádně a jasně odůvodnění.“

Vyhodnocení:Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Citovaný text není součástí dokumentace Změny č. 1 ÚP, ale byl pouze informací pro občany, aby byli informováni o tom, že město bude pořizovat Změnu č. 1 ÚP – přesný popis změn je uveden ve výrokové části a odůvodněn v textové části odůvodnění.

Dále jsou všechny projednávané změny uvedeny ve Srovnávacím textu, kde jsou dílčí změny označeny barevně a vypuštěný text je rovněž označen barevně s přeškrtnutím, a to včetně těch, které byly vynuceny převedením územně plánovací dokumentace do standardu územních plánů.

Citace: „3. Odůvodnění námítky č. 3

Veřejná vyhláška ze dne 27. 6. 2024, Čj. 00672/2024/PY, která oznamuje veřejné projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely dne 30. 9. 2024 v 17:00 hod. v zasedací místnosti MěÚ Pyšely, byla vydána Městským úřadem Pyšely. Vzhledem k tomu, že veřejná vyhláška o vydání územního plánu je písemností zastupitelstva, má být na hlavičkovém papíru příslušné obce, nikoliv na hlavičkovém papíru pořizovatele změny (úřadu). Písemnost se v záhlaví označí uvedením slova "obec" ("město", "městys") a názvem obce, městyse nebo města s uvedením orgánu, který písemnost vyhotovil (tedy zastupitelstva). Ve vyhlášce musí být dále uvedeno, že zastupitelstvo obce vydává územní plán, resp. jeho změnu, a písemnost musí být opatřena kulatým razítkem – viz Metodické sdělení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj Č. j. MMR-61219/2021-81.

Toto pochybení vyvolává mylný dojem, že se nejedná o zásadní změnu, ale že Městský úřad Pyšely provádí pouze nějakou formální úpravu územního plánu.“

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatelem je vždy příslušný úřad (úřad územního plánování – ORP nebo obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, což je případ města Pyšely v případě pořizování Změny č. 1 ÚP). Proto je zcela správně zveřejněna veřejná vyhláška na hlavičkovém papíru Městského úřadu Pyšely.

Podatel má pravdu, že vydání územně plánovací dokumentace musí být na hlavičkovém papíru města, a to po jejím vydání zastupitelstvem města. Ale v současné době jsme v procesu projednávání Změny č. 1 ÚP a zastupitelstvo města se bude zabývat Změnou č. 1 ÚP až v době, kdy bude řádně projednána a připravena pro zastupitelstvo se všemi náležitostmi. Teprve potom, kdy zastupitelstvo Změnu č. 1 vydá, bude vyhláška, kterou se tato změny vydá zveřejněna na hlavičkovém papíru města tak, jak ukládá stavební zákon.

Citace: „4. Odůvodnění námítky č. 4

Parametry jediné příjezdové komunikace umístěné na pozemku parc. č. 222 neumožňují zajištění bezpečnosti provozu. Jedná se o jedinou příjezdovou komunikaci do satelitní obytné a rekreační oblasti nacházející se v severní části katastrálního území Kovářovic a k dalším pozemkům, polím a lesům severně od Kovářovic. Komunikace již dnes nevyhovuje požadavkům nejen z pohledu stávající vysoké intenzity dopravy, ale ani pokud jde o šíři místní komunikace dle normy ČSN 73 61 10, která stanovuje, že úsporný typ jednopruhové obousměrné místní komunikace musí mít minimální šíři mezi obrubami 3 m. Obecní pozemek parc. č. 222, na kterém je tato místní komunikace umístěna bohužel v celé své délce šíři 3 m nemá a není tedy možné dodržet požadavky normy na šíři komunikace, natož instalaci obrubníků, či budování chodníků. Z tohoto důvodu je přímo ohrožena bezpečnost silničního provozu na této komunikaci a hrozí zranění, nebo škody na majetku a ztížení případných zásahů jednotek záchranného systému.

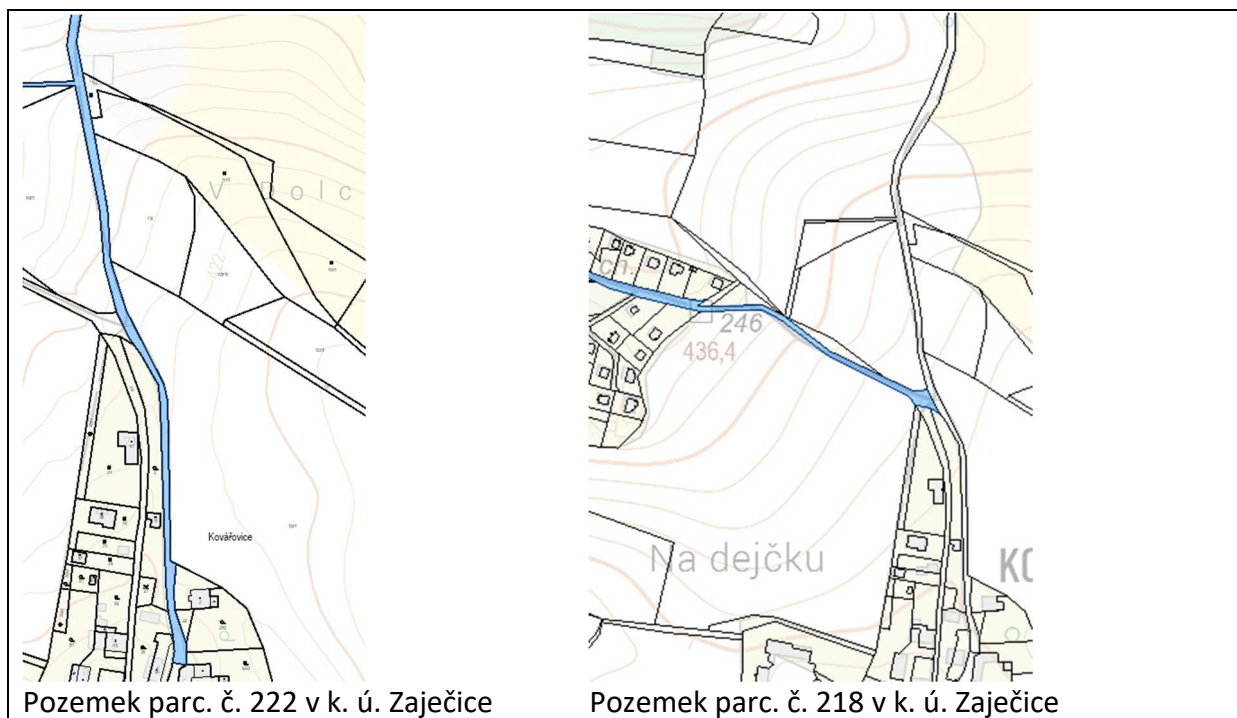
Změnou územního plánu č. 1 by se tato, již nyní krizová situace, ještě zhoršila.

Situace se analogicky týká také místní komunikace na parc. č. 218, která na výše uvedenou komunikaci navazuje.

Tato skutečnost by měla mít dopad i do stavební agendy obce Pyšely v rámci již schváleného územního plánu z roku 2022 a další připravované zástavby této lokality. Další výstavba v této oblasti, která je závislá na výše uvedených místních komunikacích, by až do vyřešení, neměla být povolována.“

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Plocha DX – doprava jiná na pozemku parc. č. 222 a 218 v k. ú. Zaječice je vymezena i na základě pasportu komunikací, který má město zpracováno. Jedná se o účelové komunikace, která mají dané své podmínky využití a z toho vyplývá, že se nejedná o komunikace, které by zajišťovaly funkci místních komunikací.



Citace: „5. Odůvodnění námítky č. 5

V rámci změny územního plánu se dostatečně neprojednal dopad připravovaných změn na ochranná pásma provozovatelů sítí – zejména existence plynovodu, VVN a datových optických kabelů. Na dotčeném pozemku vede vysokotlaký plynovod DN500, páteřní optická trasa a také vedení VVN.“

Vyhodnocení:Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Změna č. 1 byla řádně projednána nejen s DO, ale i s oprávněnými investory a pořizovatel obdržel jejich stanoviska a vyjádření v několika případech s připomínkami. Připomínky budou doplněny do koncepce dopravní a technické infrastruktury v podrobnostech územně plánovací dokumentace. Nicméně je nutné konstatovat, že ke každému konkrétnímu záměru se musí vyjadřovat příslušné orgány samostatně, neboť územně plánovací dokumentace není díky své podrobnosti projektová dokumentace, která by řešila konkrétní záměry, ale jedná se pouze o koncepční materiál, který musí být v navazujících řízeních dodržen.

Citace: „6. Odůvodnění námítky č. 6

Velká část plochy, která je předmětem změny č. 1 územního plánu Z.1/3, kde se uvažuje o změně využití plochy na výrobu zemědělskou a lesnickou, se nachází v oblasti předpokládaných investic do půdního fondu za účelem zlepšení úrodnosti – viz Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, který je součástí předložené plánovací dokumentace změny územního plánu č. 1. Navrhovaná změna je s tímto záměrem zcela v rozporu.“

Vyhodnocení: Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Plocha Z.1/3 bude zmenšena pouze na její část, na kterou jsou vydána rozhodnutí o umístění stavby a stavby jsou již realizovány. Jedná se o rozhodnutí MěÚ Benešov, odboru životního prostředí na povolení vrtané studny na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice a rozhodnutí MěÚ Benešov, odboru výstavby a územního plánování na povolení stavby přístřešku pro koně se skladem sena, stavby sedlovny a oplocení na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice. Část plochy, kde se nachází povolená studna a dočasně povolený přístřešek, bude vymezena jako plochu „zemědělskou jinou – AX“, na kterou se se budou vztahovat níže uvedené podmínky:

podmíněně přípustné využití:

- zemědělské jiné (AX)

Podmínka:

- plocha s umístěním stávajících staveb pro zemědělství – povolené a dočasně povolené stávající stavby jsou akceptované bez možnosti dalšího rozšíření

Zbývající část pozemku, kde nejsou umístěny stavby bude vymezena jako plochy Ap.p – zemědělské – pole.

Citace: „7. Odůvodnění námítky č. 7

Velká část území Z.1/3 zasahuje přímo do prameniště potoka viz zobrazení na historické mapě příloha č. 3, který je zdrojem vody pro Kožený rybník, Žlabský rybník a pro další rybníky směrem na obec Pětihosty. Již stávající stavební aktivita (viz příložená fotodokumentace aktuálního stavu jako přílohy 4, 5 a 6) v této oblasti, která je navíc prováděná v rozporu se zákonem a jde o terénní úpravy a stavby nepovolené, může měnit odtokové poměry tohoto území a změnit tak režim prameniště, což může následně ohrozit výskyt drobných živočichů, kteří se vyskytují v této lokalitě a dále v okolí tohoto potoka níže po proudu. Je nutné důkladně posoudit dopad terénních úprav již provedených na pozemcích parc. č. 133/2 a 134/1 a současně navrhnout vhodný způsob využití těchto pozemků do budoucna.

Závěrem namítám, že navrhovaná změna Z.1/3 a postup pořizovatele je v rozporu s platnou judikaturou, když např. v odůvodnění rozsudku NSS č. j. 8 Ao 2/2010-644, soud zformuloval právní závěr, že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. Navržená změna Z.1/3 je evidentně s citovanou judikaturou v rozporu.

Dále dodávám, že Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č. j. 9 As 171/2018-50 formuloval závěr, že „má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolnosti, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem“. Změna Z.1/3 prováděná prostřednictvím změny změnu územního plánu je tak možná ve dvou případech, a to (1) dojde-li k relevantní změně okolností, anebo (2) je-li původní řešení věcně nesprávné a koliduje s veřejným zájmem. Ať už se jedná o první či druhý důvod, je nezbytné, aby byl tento důvod zřejmý z odůvodnění změny. Jestliže tomu tak není – a v daném případě tomu tak skutečně není – jedná se o nedostatečné odůvodnění, které zakládá nepřezkoumatelnost a nezákonnost opatření obecné povahy.“

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Plocha Z.1/3 bude zmenšena pouze na její část, na kterou jsou vydána rozhodnutí o umístění stavby a stavby jsou již realizovány. Jedná se o rozhodnutí MěÚ Benešov, odboru životního prostředí na povolení vrtané studny na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice a rozhodnutí MěÚ Benešov, odboru výstavby a územního plánování na povolení stavby přístřešku pro koně se skladem sena, stavby sedlovny a oplocení na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice. Část plochy, kde se nachází povolená studna a dočasně povolený přístřešek, bude vymezena jako plochu „zemědělskou jinou – AX“, na kterou se se budou vztahovat níže uvedené podmínky:

podmíněně přípustné využití:

- zemědělské jiné (AX)

Podmínka:

- plocha s umístěním stávajících staveb pro zemědělství – povolené a dočasně povolené stávající stavby jsou akceptované bez možnosti dalšího rozšíření

Zbývající část pozemku, kde nejsou umístěny stavby bude vymezena jako plochy Ap.p – zemědělské – pole. Zpracovatel prověří aktuální ÚAP a případně doplní do dokumentace jejich závěry.

N06 – Stanislav Hruška, Pod Chytárnou 42, 251 67 Pyšely; Helena Jenšovská, Na Brabenci 274, 251 67 Pyšely, doručeno dne 7. 10. 2024

Citace: „Jsme podíloví spoluvlastníci nemovitosti, a to pozemku parc. č. 132, orná půda, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 1410 pro obec Pyšely, kat. území Kovářovice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov. Stanislav Hruška je vlastníkem podílu o velikosti 4/10 a Helene Jenšovské podílu o velikosti 3/5 ve vztahu k celku. Dne 27. 9. 2024 byl doručen katastrálnímu pracovišti návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle darovací smlouvy, kterou Helena Jenšovské darovala svůj spoluvlastnický podíl na pozemku Stanislavu Hruškovi, e po provedení vkladu bude vlastníkem pozemku jako celku Stanislav Hruška. Tento pozemek užíváme jako ornou půdu, k pěstování zemědělských plodin a v současné době je propachtován. Pozemek hodláme déle využívat pro zemědělskou činnost, a to pro vlastní potřebu, zejména pro pěstování zeleniny. Přístup na pozemek je pouze po prašné cestě ve vlastnictví obce.

Jako vlastníci pozemku dotčeného návrhem řešení podáváme námitky proti návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely ve lhůtě do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, které proběhlo dne 30. 9. 2024.

Návrh Změny územního plánu obce Pyšely zveřejnil Městský úřad Pyšely dne 27. 6. 2024.

Území dotčené změnou: pozemky parc. č. 133/1, trvalý travní porost, parc. č. 133/2, trvalý travní porost, parc. č. 134/1, trvalý travní porost, parc. č. 134/3, trvalý travní porost, vše v obci Pyšely, kat. území Kovářovice, zapsané na listu vlastnictví č. 1408 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, a to části těchto pozemků o celkové výměře 6 543 rn2.

Nesouhlasíme, aby tyto pozemky, které dosud nejsou určeny k zastavění, byly napadenou změnou územního plánu změněny na stavební pozemek a určeny k výstavbě objektů hospodářského stavení.

Odůvodnění námitek: Součástí navrhovaného řešení je určení shora uvedených pozemků, resp. jejich částí k výstavbě objektů hospodářského stavení. Jedná se o rozsáhlou plochu pozemků, která značně převyšuje výměru plochy dočasné stavby přístřešku pro koně se skladem sena a stavbou sedlovny s oplocením na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice, u níž platnost povolení pominula.

Pokud by došlo k zastavění území dotčeného změnou, došlo by k nadměrnému zvýšení odpadních a pachových imisí (v důsledku výstavby objektů pro chov zvířat), vnikajících na náš pozemek a tyto emise by měly vliv na kvalitu pěstovaných plodin, zejména zeleniny. V důsledku těchto staveb by se zvýšil pohyb vozidel (a to i velké zemědělské techniky) po jediné přístupové cestě, prašné cestě ve vlastnictví obce, která přímo sousedí s naším pozemkem a pak by docházelo k imisím prachu na plodiny pěstované na našem pozemku, čímž by se značně snížila jejich kvalita. S ohledem na šířku stávající prašné cesty by docházelo k tomu, že pokud by se vozidla na této cestě vyhýbala, přejížděla by po našem pozemku a ničila nejen úrodu, ale i pozemek samotný.

S ohledem na to, že na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice byla povolena pouze dočasná stavba přístřešku pro koně se skladem sena, stavba sedlovny a oplocení a omezená doba jejího trvání již uplynula, je zde velký předpoklad, že by na území dotčeném změnou, byly zřízeny trvalé stavby pro chov koní a to ve vyšším počtu, než povoleném pro dočasnou stavbu a došlo by tak ke zvýšení dopravy v těsném sousedství s naším pozemkem, nejen osobními vozy, zemědělskou technikou, ale i k pohybu koní, a to by vedlo k omezení obvyklého užívání našeho pozemku.“

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Plocha Z.1/3 bude zmenšena pouze na její část, na kterou jsou vydána rozhodnutí o umístění stavby a stavby jsou již realizovány. Jedná se o rozhodnutí MěÚ Benešov, odboru životního prostředí na povolení vrtané studny na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice a rozhodnutí MěÚ Benešov, odboru výstavby a územního plánování na povolení stavby přístřešku pro koně se skladem sena, stavby sedlovny a oplocení na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice. Část plochy, kde se nachází povolená studna a dočasně povolený přístřešek, bude vymezena jako plochu „zemědělskou jinou – AX“, na kterou se se budou vztahovat níže uvedené podmínky:

podmíněně přípustné využití:

- zemědělské jiné (AX)

Podmínka:

- plocha s umístěním stávajících staveb pro zemědělství – povolené a dočasně povolené stávající stavby jsou akceptované bez možnosti dalšího rozšíření

Zbývající část pozemku, kde nejsou umístěny stavby bude vymezena jako plochy Ap.p – zemědělské – pole.

N07 – Petr Pilát, Pod Štěpnicí 180, 251 67 Pyšely; Veronika Semeráková, Nádražní 297, 251 67 Pyšely, doručeno dne 24. 7. 2024

Citace: „Tímto podáváme námitku proti vyřazení pozemku č. 370/9 v katastrálním území Zaječice z územního plánu obce Pyšely.

Změnou územního plánu č. 3, nabití účinnosti 18. 11. 2009, byl pozemek 370/5 našich rodičů Ivany a Petra Pilátových zapsán do územního plánu. Poplatek za celý pozemek, byl řádně zaplacen.

Pozemek č. 370/5 byl na žádost manželů Ivany a Petra Pilátových rozdělen geometrickým plánem č. 422-14/2018 na dva pozemky parcelní číslo 370/5 a 370/9. Odborem výstavby a územního plánování Městským úřadem v Benešově bylo rozdělení schváleno 26. 4. 2018. O rozdělení bylo Město Pyšely informováno.

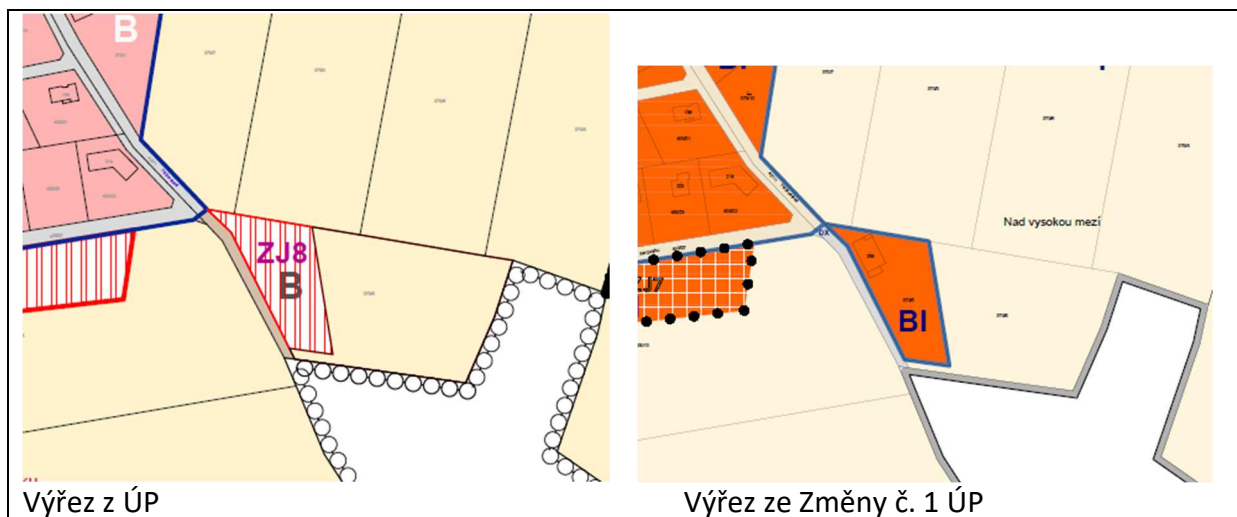
Pozemek č. 370/5, byl poté darován Veronice Semerádové rozené Pilátové a pozemek č. 370/9 Veronice Semerádové rozené Pilátové a Petrovi Pilátovi.

Nyní jsme zjistili, že pozemek č. 370/9 při změně územního plánu, nebyl zamalován v původní verzi, ale byl z plánu omylem vyřazen.

Žádáme o zapsání pozemku č 370/9 zpět do územního plánu.“

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Jedná se o nový požadavek na změnu územního plánu, který nebyl předmětem obsahu Změny č. 1 ÚP. Pro úplnost dodáváme, že město má vymezenou dostatečnou kapacitu ploch pro bydlení a tyto plochy byly projednány a dohodnuty s dotčenými orgány v rámci projednávání Územního plánu Pyšely. Vzhledem k tomu nelze již další zastavitelné plochy vymezovat. V platném Územním plánu Pyšely je vymezen zastavěný pozemek parc. č. 370/5 a k Územnímu plánu Pyšely nebyla ze strany majitelů pozemků podána námitka. Územní plán Pyšely byl vydán v rozsahu, v jakém je vymezen i ve Změně č. 1.



N08 – Radek Pirochta, Na Březině 402, 251 67 Pyšely, doručeno dne 7. 10. 2024

Citace: „Jako spolumajitel v rámci SJM parcely 698/87 a stavby zde umístěné na parcele st. 1037 dotčených plánovanou změnou územního plánu č. 1 rozhodně nesouhlasím se změnou zcela základního parametru územního plánu natož tímto způsobem, které tímto pouze potvrzují mé dříve podané námítky ke změnám územního plánu.

Námítka č. 1

V dokumentu ZI ÚP Pyšely 25. 6. 2024 - srovnávací text-2,pdf je v bodu lb) uvedeno:
Územní plán předpokládá cílovou velikost 3500 obyvatel.

Dramatické navýšení počtu obyvatel a tím i souvisejících nutných miliardových investic do potřebné infrastruktury lze provést pouze zákonným způsobem a pouze s vědomím občanů obce, a ne pouhým skrytým škrtnutím pera.“

Vyhodnocení: Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Text bude v dokumentaci upřesněn, a to tak, že cílová velikost zůstane 2853 obyvatel. Ale pro zajištění kapacity ČOV bude stanoven max. počet 3500 obyvatel z důvodu zajištění zvyšování standardu bydlení a dalšího využívání existujících staveb, a to zejména v zastavěném území obce v jeho historické části.

N09 – STINGS spol. s r. o., Psohlavců 1799/8, 147 00 Praha 4, Ing. Pavel Voslář – jednatel, doručeno dne 30. 9. 2024

Citace: „STINGS spol s r.o. sděluje ke Změně č. 1 územního plánu tyto námítky:

1) Jako spoluvlastník pozemku parc. č. 11/3 – ostatní plocha, manipulační plocha v k. ú. Pyšely nesouhlasíme se zařazením části tohoto pozemku o výměře 0,1992 ha označené ve změně ÚP jako K3 – zeleň – parky a parkově upravené plochy, dále označené ZP, jejímž hlavním využitím je dle Stanovení podmínek pro využití ploch prostory veřejně přístupné každému bez omezení, parkově upravené, určené k obecnému užívání

Jde o soukromý, oplocený pozemek, který není veřejně přístupný a k jeho zařazení do této kategorie není důvod. Část takto vymezeného pozemku K3 je dokonce podél sousedního pozemku parc. č. 11/5, který slouží jako hospodářské zázemí spolu s garáží parc. č. st. 1292 pro parkování strojů a techniky v areálu Domova seniorů a nemá s touto kategorií ploch nic společného.

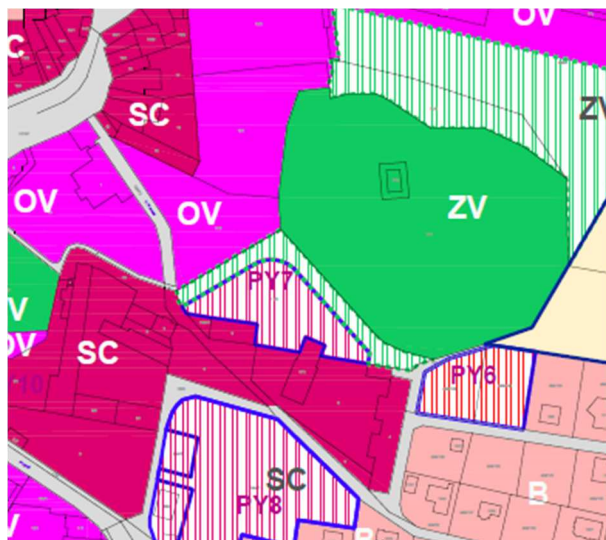
Z těchto důvodů s touto změnou nesouhlasíme a žádáme o zařazení této části pozemku jako plochy SC – smíšené obytné centrální nebo jako plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady.“

Vyhodnocení: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Jedná se o nový požadavek na změnu územního plánu, který nebyl předmětem obsahu Změny č. 1 ÚP. Pro úplnost dodáváme, že vymezení pozemku parc. č. 11/3 v k. ú. Pyšely bylo převzato z platného Územního plánu Pyšely, kdy byl vymezen jako plocha ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, takto byl řádně projednán a k tomuto vymezení nebyla vznesena námítka.



Výřez z KN



Výřez z ÚP



Výřez ze Změny č. 1 ÚP

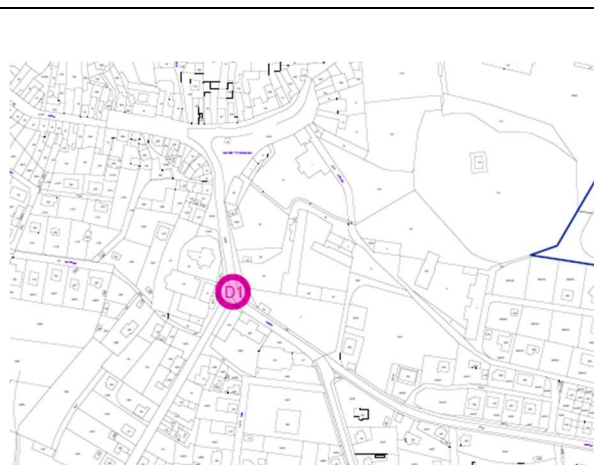
Citace: „2) Jako vlastník pozemků parc. č. 1305 a parc. č. st. 386 a dalších sousedních pozemků v k. ú. Pyšely nesouhlasíme se změnou pozice plochy přestavby P.PY10 a zařazením této plochy do Veřejně prospěšných staveb VD.D1 – okružní křižovatka Pražská-Nádražní. Se stavbou okružní křižovatky na této ploše jsme v minulosti souhlasili na základě Dohody investora s vlastníkem pozemku, kterou investor nedodržel a Dohoda i příslušná stavební povolení pozbyla platnosti. O uzavření nové dohody neprojevil investor sebemenší zájem.

Zařazení stavby okružní křižovatky mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jak je uvedeno ve znění změny č.1 UP, považujeme za snahu obejít nás jako vlastníka dotčených pozemků při dalším projednávání této stavby a porušit naše vlastnická práva daná ústavou a zákony České republiky.

Z těchto důvodů s touto změnou nesouhlasíme a žádáme o zrušení zařazení této stavby mezi veřejně prospěšné stavby.“

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Plocha pro umístění křižovatky zůstane vymezena v ploše, která je uvedena ve Změně č. 1 ÚP a konkrétní řešení křižovatky bude realizována na základě konkrétní dokumentace a na základě souhlasu vlastníků dotčených pozemků, správců dopravní a technické infrastruktury a dalších dotčených organizací. Návrh okružní křižovatky bude pouze vyjmut ze seznamu veřejně prospěšných staveb.



Výřez z ÚP – výkres VPS



Výřez ze Změny č. 1 – výkres VPS z veřejného projednání

Citace: „3) Jako vlastník stavby bývalého velkostatku na pozemku parc. č. st. 5/3 a pozemku parc. č. 2/2 chceme vrátit tuto stavbu svému původnímu účelu, tedy k bydlení s využitím přízemí pro služby. Dle našich informací v této budově až do 70tých let minulého století bydlelo několik rodin a její budoucí využití ke stejnému účelu je v současnosti jediným možným.

Ve změně č. 1 územním plánu jsou tyto pozemky označeny jako plocha SC – smíšené obytné centrální, u kterých je uvedeno hlavní využití

a) převážně pro rodinné bydlení v soustředěných formách zástavby.

V textové části ÚP jsme definici, co jsou „soustředěné formy zástavby“ nenašli. V minulosti jsme na takto označených plochách opakovaně získali stavební povolení na bytové domy, samozřejmě i se souhlasem města. Nyní se ve změně č. 1 ÚP nově objevil dodatek u přípustného využití ploch SC pod bodem d) bytové domy na ploše P.PY8.

Z toho vyplývá, že jinde na plochách SC toto využití možné není?

Pokud je tomu tak a není možnost využití těchto ploch pro bydlení v bytových domech, žádáme o zařazení pozemků parc. č. st. 5/3 a parc. č. 2/2 jako ploch s přípustným využitím pro bytové domy.“

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Pro jednoznačný výklad bude doplněno vysvětlení pojmu „rodinné bydlení v soustředěných formách zástavby“, a to tak, aby bylo zřejmé, zda bude či nebude možné v plochách SC – smíšené obytné centrální realizovat bytové domy.

Změna využití na možnost realizace bytových domů na pozemku stp. č. 5/3 a pozemku parc. č. 2/2 v k. ú. Pyšely nebylo obsahem Změny č. 1 ÚP. Pro možnost výstavby bytových domů bude ponechána pouze plocha P.PY8. Využití ploch SC – smíšené obytné centrální bude upřesněno tak, aby bylo zřejmé, jak bude řešen rozdíl mezi stavem v území (tam, kde se nacházejí stávající stavby) a návrhem (a to i v zastavěném území). Dále bude stanovena podmínka, aby v případě dostavby na volném pozemku mezi stávající zástavbou, dostavby tvořily ulici tak, jak je založena.



Výřez z KN

N10 – Jana Schwetsová, Italská 1205/10, 120 00 Praha 2, doručeno dne 11. 10. 2024

Citace:

„I.

1. Dne 30. 9. 2024 v 17:00 hodin se konalo veřejné projednání návrhu územního plánu, kdy nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může dotčená osoba uplatnit proti návrhu územního plánu námitky.

2. Vlastník je podílovým spoluvlastníkem pozemku p. č. 366/42, v obci Pyšely, k. ú. Pyšely, zapsáno na LV č. 1072 u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov („Pozemek“), a to v rozsahu 1/2 poloviny, tj. je spoluvlastníkem pozemků dotčených návrhem řešení. Pozemek je územím dotčeným námitkou, kdy vlastník namítá opomenutí zahrnutí změny využití (zařazení Pozemku do ploch k bydlení) Pozemku v územním plánu v důsledku čehož je návrh územního plánu nekomplexní a je rozhodováno v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů.

Důkaz:

- Výpis katastru nemovitostí – Pozemek p. č. 366/42.

3. Z uvedeného důvodu podává vlastník Pozemku, v zachované zákonné lhůtě, tyto námitky, které odůvodňuje, jak následuje.

II.

4. Pozemek je v současné době označen jako zemědělská plocha. Ve vztahu k Pozemku je zde snaha o zařazení parcely ze zemědělské plochy na zastavitelnou plochu, tj. plochu k bydlení, již od 13. 4. 2011. Jak vyplývá z dopisu Městského úřadu Pyšely ze dne 9. 1. 2014 důvodem, pro který nebyla uvedena změna možná, je skutečnost, že „v katastrálním území dosud velké množství stavebních pozemků nebo parcel, které nejsou dosud zastavěny domy, je velmi malý předpoklad, že váš pozemek č. p. 366/42 bude zařazen jako pozemek pro venkovské bydlení. Stavební zákon o územním plánování nám říká, že není možno rozšiřovat zastavitelné území do volné krajiny, pokud nejsou zastavěny parcely územním plánem k tomu určené.“ Jak vyplývá z návrhu územního plánu, tento problém již zřejmě není aktuální, když se v rámci navrhovaných změn navrhuje změna zařazení značného množství pozemků z jejich současného zařazení jako zemědělské plochy na zastavitelnou plochu, respektive některou z forem plochy k bydlení. Z logiky věci tak vyplývá, že problém „nezastavěnosti“ pozemků byl již překlenut a nic tak nebrání tomu, aby byl Pozemek zařazen na plochu k bydlení. V opačném případě totiž nemůže, za současného znění návrhu změny územního plánu, výše uvedená argumentace města obstát.

Důkaz

- Dopis MÚ Pyšely dne 9. 1. 2014;

- Návrh změny č. 1 územního plánu Pyšely – hlavní výkres (ve spise MÚ Pyšely).

5. V současném návrhu územního plánu města Pyšely je v rámci navrhovaných změn navrhováno nové zařazení na zastavitelnou plochu (mimo jiné) i přímo sousedící parcely, a to parcely p. č. 366/40 (dále jen „Sousedící parcela“). Tato změna je v návrhu územního plánu označena jako změna Z.PY24. Jak vyplývá z údajů dostupných z katastru nemovitostí, je Sousedící parcela naprosto stejného charakteru jako Pozemek. Sousedící parcela je dle údajů vedených v katastru nemovitostí označena též jako orná půda, přičemž je chráněna v rámci zemědělského půdního fondu pod třídou ochrany II. Stejnou charakteristiku má i Pozemek, když je též v katastru nemovitostí veden jako orná půda, přičemž část pozemku ve výměře 2746 m² je v zemědělském půdním fondu vedena pod třídou ochrany II. s bodovým ohodnocením „velmi málo produkční“ a zbylá část pozemku o výměře 2359 m² je v zemědělském půdním fondu vedena dokonce pod třídou ochrany V. s bodovým ohodnocením „produkčně málo významné“

Důkaz:

- Výpis katastru nemovitostí pro parcelu p. č. 366/42;

- Výpis katastru nemovitostí pro parcelu p. č. 366/40;

6. K tomu je nutné zdůraznit, že v rámci návrhu změny územního plánu ke změnám využití území na plochu k bydlení u mnoha pozemků, které spadají pod třídu ochrany II. Pozemek, jak již bylo uvedeno výše, spadá pod třídu ochrany II. pouze zhruba z poloviny, kdy z druhé poloviny spadá dokonce pouze pod třídu ochrany V. Pozemek je tak svou charakteristikou nevhodný k zalesnění, zatravnění či ke stavbě nádrží. Na Pozemku se nenachází chráněné ložiskové území ani žádný významný krajinný prvek, v blízkosti se nenachází ani les. Pozemek je tak vzhledem ke všem uvedeným skutečnostem z pohledu veřejného zájmu naprosto bezvýznamný. Nadto je nutné podotknout, že je naprosto v rozporu se zásadou legitimního očekávání, aby byl Pozemek za této konstalace ze změny na plochu bydlení vyloučen, když svým charakterem stejné pozemky jsou do změny zahrnuty.

Důkaz:

- Návrh změny č. 1 územního plánu Pyšely – hlavní výkres (ve spise MÚ Pyšely);

7. Pozemek je vhodný ke změně zařazení na plochu k bydlení i ze zbývajících hledisek. Jak vyplývá z návrhu změny územního plánu – koncepce technické infrastruktury – v bezprostřední blízkosti Pozemku je vodovod, kanalizace i elektrická soustava a je technicky možné napojení na veškerou nezbytnou technickou infrastrukturu. Nadto vlastník dotčeného Pozemku podotýká, že tyto změny by bylo vhodné, vzhledem k okolnostem, činit současně se Sousedící parcelou, neboť ta uvedené také bude muset zajistit. Podél dvou stran Pozemku též vede komunikace. Pokud by vyvstala nutnost zajištění další komunikace, tak pak jde tato skutečnost k tíži vlastníků Pozemku, kdy tito budou muset komunikaci rozšířit na úkor velikosti svého Pozemku. Město Pyšely tak z tohoto hlediska není vůbec zainteresováno. Pozemek tedy splňuje veškeré nutné podmínky proto, aby na něm mohla stát stavba bydlení. Samotné regulativy bydlení a parametry bydlení (nároky na sklon a typ střech, velikost pozemků, možnosti zastavitelnosti pozemků apod.) modifikuje samotná obec prostřednictvím svých obecně závazných vyhlášek. Obec tak má plnou kontrolu nad vznikajícími stavbami, čímž bude zajištěna integrita území.

9. Dále je nutné zaměřit se na umístění samotného Pozemku, kdy je tento v podstatě obklopen zastavěnými parcelami (případně parcelami určenými k zastavění/parcelami, u kterých je navrhována změna na plochu k bydlení). Pozemek je tak z hlediska zásahu do krajiny polohově nevýznamný. Dále je třeba podotknout, že okolní zastavěné či zastavitelné parcely jsou zařazeny do kategorie „plochy bydlení“, ti. nejvyšší možné kategorie, kde se očekává celoroční pobývání obyvatel. Nejedná se tudíž o okrajovou oblast, ale o oblast svou polohou navazující na současnou zástavbu města, díky čemuž

změnou využití Pozemku na plochu k bydlení nedojde k roztržení území ale k jeho přirozenému rozvoji, který přirozeně navazuje na současnou zástavbu, a to jak vizuálně, tak fakticky. Toto rozšíření tak respektuje urbanistickou koncepci a rozvoj města správným směrem. Z hlediska využití území a navrhovaných změn územního plánu má tak změna využití tohoto Pozemku logické opodstatnění, když se svou polohou jedná o plochu, u které dává změna využití území smysl. Svou povahou se tak u Pozemku nejedná o izolovanou zástavbu. Pozemek není odtržen od zastavitelného/zastavěného území a plynule na něj navazuje a je tak organicky připojen k zastavěnému území. Nelze tedy mluvit o tom, že by uvedená změna měla být rozšiřováním do volné krajiny, když přímo navazuje na současnou zástavbu.

Důkaz:

- Návrh změny č. 1 územního plánu Pyšely – hlavní výkres (ve spise MÚ Pyšely);

III.

11. Vlastník dotčeného pozemku je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že by v souladu se zásadou legitimního očekávání, zásadou legality a při zachování ochrany dobré víry vlastníka měla být do navrhovaných změn územního plánu města Pyšely zahrnuta i změna využití Pozemku na „plochu k bydlení“.

12. Vzhledem k navrhovanému množství změn týkající se změny využití území, kdy dochází k novému vymezení dalších ploch k bydlení u poměrně zásadní části území, je z hlediska výše uvedeného ve světle základních zásad činnosti správních orgánů pro správní orgán zcela neobhajitelné, že Pozemek do těchto změn zahrnut není.

13. Vlastník Pozemku se tak cítí být neospravedlivitelně zasažen na svých základních právech, když se v součinnosti s dalšími vlastníky snaží o změnu využití Pozemku na plochu k bydlení již přes 10 let. Tím de facto dochází k neoprávněnému a nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva vlastníka, které není ze strany správního orgánu legitimně odůvodněno. S ohledem na vše výše řečené tak není náležitě odůvodněno, na základě jakého titulu dochází ke změně využití jiných pozemků, a nikoli pozemku vlastníka, který o změnu žádá již od roku 2011.

14. Závěrem je nutné zdůraznit, že se v případě změny využití Pozemku nejedná o podstatnou úpravu územního plánu, tedy je tato úprava z hlediska přípustnosti změny možná.

15. V souvislosti s výše uvedeným vlastník navrhuje, aby byl v rámci projednávaných změn zohledněn i Pozemek, u něhož by měla být navržena změna využití území na plochu k bydlení.“

Vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Jedná se o nový požadavek na změnu územního plánu, který nebyl předmětem obsahu Změny č. 1 ÚP. Pro úplnost dodáváme, že město má vymezenou dostatečnou kapacitu ploch pro bydlení a tyto plochy byly projednány a dohodnuty s dotčenými orgány v rámci projednávání Územního plánu Pyšely. Vzhledem k tomu nelze již další zastavitelné plochy vymezovat.

N11 – Jindra Škodová, Kovářovice 495, 251 67 Pyšely, doručeno dne 29. 9. 2024

Citace: „Nesouhlasíme s plánovanou Změnou č. 1 územního plánu Pyšely.“

Podle projednávaného záměru změna č. 1 „Z 1/3“ se má změnit zařazení orné půdy (zemědělská pole a AP. p) na stavební pozemek (výroba zemědělská a lesnická VZ). S následným záměrem zbudování Koňské farmy. Celkem má ze zdejší krásné krajiny zmizet 6 543 m² zemědělské půdy.

1) Ekologické dopady

Středočeský kraj by tímto přišel o rozsáhlé louky a klidný kout přírody, který se zde, dle záměru, má proměnit ve frekventovanou a agroturistikou přetíženou oblast.

2) Nově zamýšlená koňská farma

Komunikace a přilehlé pozemky nejsou připravené na související dopravní a návštěvní ruch, který by provoz koňské farmy vyvolal.

Již 5 let zde bydlíme celoročně a jsme tu velmi spokojeni. Přesto, při stávajícím provozu existujícího pastevního ustájení koní, vnímáme problémy, ke kterým dochází na místních, dopravou plně vytižených, komunikacích.

Při četných koňských „vyjíždkách“ „prakticky“ nelze skloubit dopravní obslužnost oblasti se zájmy majitelů koní, kteří se krajinou a na komunikacích pohybují.

Maminky s kočárky i dopravní obsluha v obci i v lese se jen stěží vyhýbají jezdcům na koních. Nemluvě o pozůstatcích „koňských trávících procesů“, kterým se musí chodci, nebo maminky s kočárky často vyhýbat.

Jistě se také razantně zvýší počet ustájených koní na farmě! Oblast i okolní krajina se bude aktivně využívat pro vyjíždky na koních nejen majiteli koní, ale také veřejností, na komerčním základě. Dopravní

infrastruktura oblasti k takovému provozu opravdu není uzpůsobená. Nelze krajinu takto zatížit, pokud není záměr podmíněn současným výrazným posílením místní dopravní infrastruktury.

Takové změny nepřispějí ke zlepšení života v obci Kovářovice a Zaječice.

3) Po vynětí pozemků z půdního fondu nepochybně dojde na parcelách ke stavebnímu boomu a oblast se promění z klidné rekreační zóny v komerční.

Z těchto důvodů jednoznačně nesouhlasíme s projednávanou změnou dle záměru vyjádřeného Změnou č. 1 územního plánu Pyšely.“

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Plocha Z.1/3 bude zmenšena pouze na její část, na kterou jsou vydána rozhodnutí o umístění stavby a stavby jsou již realizovány. Jedná se o rozhodnutí MěÚ Benešov, odboru životního prostředí na povolení vrtané studny na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice a rozhodnutí MěÚ Benešov, odboru výstavby a územního plánování na povolení stavby přístřešku pro koně se skladem sena, stavby sedlovny a oplocení na pozemku parc. č. 134/1 v k. ú. Kovářovice. Část plochy, kde se nachází povolená studna a dočasně povolený přístřešek, bude vymezena jako plochu „zemědělskou jinou – AX“, na kterou se se budou vztahovat níže uvedené podmínky:

podmíněně přípustné využití:

- zemědělské jiné (AX)

Podmínka:

- plocha s umístěním stávajících staveb pro zemědělství – povolené a dočasně povolené stávající stavby jsou akceptované bez možnosti dalšího rozšíření

Zbývající část pozemku, kde nejsou umístěny stavby bude vymezena jako plochy Ap.p – zemědělské – pole.

N12 – Ing. Pavel Voslář, K Pasece 262, 257 63 Trhová Štěpánov, doručeno dne 30. 9. 2024

Citace: „Sdělují ke Změně č. 1 územního plánu tuto námitku:

Jako spoluvlastník pozemku parc. č. 11/3 – ostatní plocha, manipulační plocha v k. ú. Pyšely nesouhlasíme se zařazením části tohoto pozemku o výměře 0,1992 ha označené ve změně ÚP jako K3 – zeleň – parky a parkově upravené plochy,

dále označené ZP, jejímž hlavním využitím je dle Stanovení podmínek pro využití ploch prostory veřejně přístupné každému bez omezení, parkově upravené, určené k obecnému užívání

Jde o soukromý, oplocený pozemek, který není veřejně přístupný a k jeho zařazení do této kategorie není důvod. Část takto vymezeného pozemku K3 je dokonce podél sousedního pozemku parc. č. 11/5, který slouží jako hospodářské zázemí spolu s garáží parc. č. st. 1292 pro parkování strojů a techniky v areálu Domova seniorů a nemá s touto kategorií ploch nic společného.

Z těchto důvodů s touto změnou nesouhlasíme a žádáme o zařazení této části pozemku jako plochy SC – smíšené obytné centrální nebo jako plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Jedná se o nový požadavek na změnu územního plánu, který nebyl předmětem obsahu Změny č. 1 ÚP. Pro úplnost dodáváme, že vymezení pozemku parc. č. 11/3 v k. ú. Pyšely bylo převzato z platného Územního plánu Pyšely, kdy byl vymezen jako plocha ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, takto byl řádně projednán a k tomuto vymezení nebyla vznesena námitka.

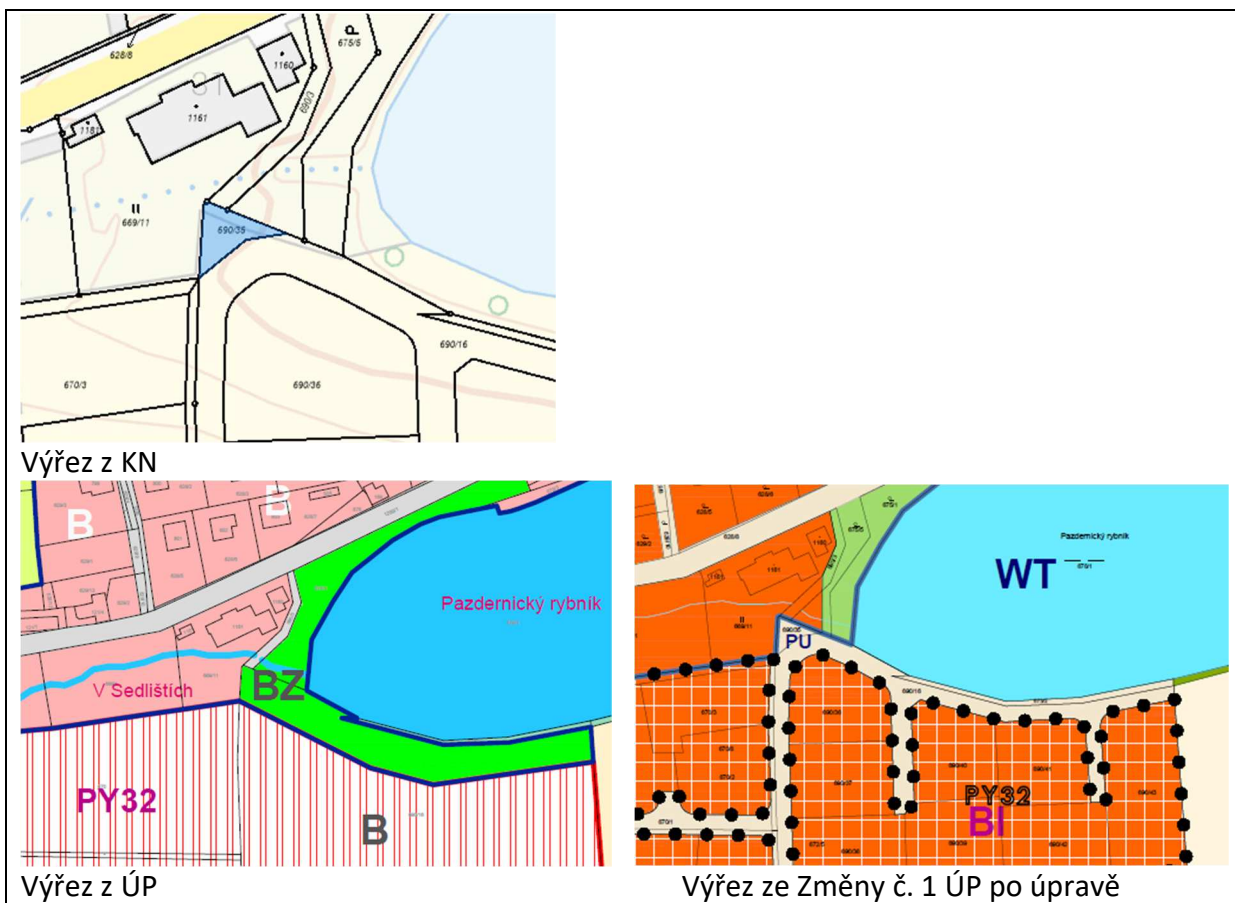
N13 – Václav Žížala, Na Pazderně 4, 251 67 Pyšely, doručeno dne 24. 7. 2024

Citace: „Nesouhlasím s návrhem zařadit pozemek 690/35 na Nové Vsi do kategorie „veřejné prostranství všeobecné“.

Prosím zařadit pozemek do kategorie „BI“. Pozemek bude vyměněn za souhlas s věcným břemenem na pozemku souseda (p. Exner).“

Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 690/35 v k. ú. Pyšely bude zařazen do ploch PU – plochy veřejných prostranství jako součást navazujících zastavitelných ploch bydlení individuální (BI) vymezených podle platného Územního plánu Pyšely.



Vyhodnocení námitek k opakovanému veřejnému projednání

N16 – NET4GAS, s. r. o.,

Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4, č.j. 7398/24/OVP/Z ze dne 14. 8. 2025

Citace: „Na základě Vašeho oznámení opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely, č.j. 688/25/PY ze dne 11. 7. 2025 a v návaznosti na naše předchozí vyjádření zn. 7398/24/OVP/Z ze dne 28.08.2024 Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o.
2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod DN 700 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany a ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedený plynovod DN 700 stanoveno bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.
Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je ochranné pásmo anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů 1 m, dle TPG 920 25 je ochranná vzdálenost anodového uzemnění 100 m na všechny strany.
Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační síť stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.
3. Společnost plní povinnost poskytovatele údajů o území jejich vložení do digitální technické mapy kraje (dle zákona č. 283/2001 Sb. – stavební zákon). Společnost od 1.1.2025 již neposkytuje aktuální data do územně analytických podkladů.
4. Upozorňujeme, že návrhové zastavitelné plochy Z.KO4 (BI), Z.KO3 (SV) zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 700 ve správě společnosti

NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

5. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

6. V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 10 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Nad anodovým uzemněním musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany od anodového uzemnění. Nad trasami kabelů musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.

7. V textové části doporučujeme uvést informace o uvedených plynárenských zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech dle bodu 2.

8. Do koordinačního výkresu návrhu změny územního plánu požadujeme zakreslit všechna uvedená plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o.

Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Připomínky:

K návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely máme následující připomínky, které jsou uplatňovány v rámci § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

- Upozorňujeme Vás, že návrhové zastavitelné plochy Z.K04 (BI) a Z.K03 (SV) zasahují do jeho příslušného bezpečnostního pásma. Doporučujeme všechny uvedené zastavitelné plochy umístit za hranici bezpečnostního pásma. Upozorňujeme Vás, že v případě, že se tak nestane požadujeme do textu ke všem uvedeným plochám doplnit informaci: „Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“

- Do koordinačního výkresu požadujeme doplnit zakres umístění Stanice katodové ochrany Kovářovice včetně příslušného ochranného pásma, zakres ochranné vzdálenosti anodového uzemnění a zakres chybějící části linie trasy příslušných kabelových rozvodů Stanice katodové ochrany (směrem k anodovému uzemnění).

- Požadujeme doplnění anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů Stanice katodové ochrany (zelená přerušovaná čára) do legendy koordinačního výkresu.

- V koordinačním výkresu požadujeme opravit chybný text položky legendy „OP VTL PLYNOVODU NAD 40 BARŮ“ na text „BP VTL PLYNOVODU NAD 40 BARŮ“, kterému tento zakres odpovídá.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

- Plocha Z.K04 a Z.K03 – tyto plochy nebyly předmětem Změny č. 1 ÚP a při projednávání platného ÚP Pyšely byly řádně projednány a podmínky od oprávněného investora nebyly stanoveny. Poměry v území se od té doby nezměnily. Z formálního hlediska zpracovatel doplní k výše uvedeným plochám Z.K04 a Z.K03 požadovaný text: „Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a

bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze, pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“

- V Návrhu Změny č. 1 ÚP bude pořadí vrstev koordinačního výkresu upraveno tak, aby byla ochranná pásma zřetelná. Ochranné pásmo stanice katodové ochrany nelze vzhledem k měřítku grafické části zobrazit a bude uvedeno pouze v textové části. Vzhledem k měřítku grafické části a z důvodu čitelnosti koordinačního výkresu jsou bezpečnostní pásma agregována do spojitých polygonů, při zobrazení každého jednotlivého bezpečnostního pásma dochází k zneprůhlednění výkresu. V textové části jsou ochranná pásma včetně stanovených podmínek uvedena.

- Do legendy koordinačního výkresu zpracovatel doplní anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů Stanice katodové ochrany (zelená přerušovaná čára).

- Ve Změně č. 1 bude opraven text z položky legendy „OP VTL PLYNOVODU NAD 40 BARŮ“ na text „BP VTL PLYNOVODU NAD 40 BARŮ“.

N17 – Povodí Vltavy, s. p.,

Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, čj. PVL-46440/2025/240-Vo ze dne 11. 8. 2025

Citace:

„A. Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k návrhu změny č. 1 územního plánu Pyšely žádnou námitku.

B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Pyšely s následujícími podmínkami:

1. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity vodovodu, kanalizace a obecní ČOV, nebo bude výstavba podmíněna její intenzifikací.“

Námitce se vyhovuje.

Vyhodnocení: V dokumentaci návrhu Změny č. 1 je v kapitole „1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro jejich umístění“ uveden text: „V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity vodovodu, kanalizace a obecní ČOV, nebo bude výstavba podmíněna jejich intenzifikací.“, čímž byla námitka oprávněného investora splněna již v rámci opakovaného veřejného projednání a je zcela bezpředmětná.

N18 – Petra Bejšovcová,

Milánská 454, 109 00 Praha 10, doručeno dne 20. 6. 2025

Citace: „1) Ve zveřejněném odůvodnění ke Změně č. 1 územního plánu je důvodem k nezařazení části pozemku 690/20 a 690/18 jako plochy pro individuální bydlení nesouhlasné stanovisko KÚ Středočeského kraje. Krajský úřad vyslovil negativní stanovisko se zařazením celého pozemku č. 690/20 do plochy BI. O to jsem ale nežádala, žádám o zařazení pouze malé části při komunikaci Senohrabská (cca 2 800 m², tj. což odpovídá zhruba 14 % rozloze pozemku).

A dále že pozemek 690/18 nemá dostatečnou velikost pro zařazení do kategorie pro individuální bydlení. Ale pozemek 690/18 spolu s částí pozemku 690/20 tvoří již dostatečně velkou plochu splňující požadavky pro umístění domu a zařazení do plochy pro individuální bydlení (což odpovídá mému požadavku).

Není pravdivé tvrzení, že se jedná o nový požadavek na změnu územního plánu. Tento požadavek byl obci opakovaně předkládán již v letech 2016, 2018, 2021, 2022 a 2024. Navzdory této dlouhodobé a konzistentní snaze ze strany vlastníka nebyla požadovaná změna dosud zohledněna, a to ani přesto, že v daném období došlo v bezprostředním okolí i v širším území města k rozsáhlým změnám využití půdy ve prospěch zástavby.

Zařazeny byly např. sousední pozemky parc. č. 690/8 a 690/9 (v územním plánu z roku 2018 vedené jako lesní pozemky, celkově jde o plochu 2 309 m²), celý soubor pozemků označený jako PY32 (původně orná půda o rozloze 22 403 m²) či plocha PY33 (o výměře 1 725 m²), která se nachází uprostřed zemědělské půdy. Všechny tyto plochy byly převedeny do kategorie ploch určených k bydlení.

Kromě toho došlo v období let 2018 – 2022 také k zařazení dalších rozsáhlých ploch pro bydlení i v okrajových částech Pyšel – například plocha PY42 0 výměře 8,02 ha nebo plocha aktuálně označovaná jako Z. 1/I o rozloze 3,15 ha. O to více je zářející, že má žádost, o přiměřenou změnu využití části pozemku parc. č. 690/20 a celého přiléhajícího pozemku 690/18 nacházející se prakticky v centrální části obce, je již po mnoho let přehlížena.

Z hlediska logiky územního plánování, proporcionality a rovného přístupu k jednotlivým vlastníkům nemovitostí postrádá opakované zamítání této žádosti opodstatnění. V porovnání s výše uvedenými změnami se jedná o zcela marginální zásah, který navíc navazuje na již zastavitelné plochy a respektuje charakter území. Žádám proto, aby byl návrh na zařazení části pozemku parc. č. 690/20 a pozemek parc. č. 690/18 mezi plochy určené pro bydlení konečně zvážen s ohledem na výše uvedená fakta a v souladu s principy spravedlivého a vyváženého rozvoje obce.

Pokud obec v relativně nedávné době zařadila tak velké plochy zemědělské půdy do ploch určené k zástavbě, musí očekávat rozvoj obce, a tedy i potřebu přiměřeně reagovat nejen na rozsáhlé developerské záměry, ale také na individuální potřeby stávajících vlastníků pozemků. Pokud došlo k zařazení několika hektarů zemědělské půdy mezi plochy určené k zástavbě, pak by měla být logicky vyhrazena i určitá kapacita pro menší, individuální výstavbu, která je v souladu s udržitelným a rovnoměrným rozvojem obce. Změna využití pozemku pro jeden až dva rodinné domy představuje minimální zásah oproti rozsáhlým přeměnám, a měla by být tedy obcí posuzována vstřícně a v kontextu již učiněných rozhodnutí o rozvoji.

Rovněž nelze akceptovat tvrzení, že v rámci navržené změny územního plánu nejsou požadavky jednotlivých vlastníků na zařazení pozemků do zastavitelných ploch předmětem řešení. Naopak, ze zveřejněného návrhu je zřejmé, že některé požadavky jiných vlastníků byly přijaty a příslušné pozemky byly nově navrženy k zařazení mezi stavební. Z pohledu rovného a spravedlivého přístupu k jednotlivým žadatelům tak vzniká nerovnováha, která není dostatečně odůvodněná ani odborně, ani fakticky.

Z výše uvedených důvodů nesouhlasím s vyhodnocením mých námitek ke Změně číslo 1. územního plánu, neboť považuji jejich odmítnutí za neodůvodněné, nedůsledné a v rozporu s principy rovného přístupu k jednotlivým vlastníkům pozemků. Na svém požadavku trvám a žádám o jeho opětovné zvážení a přešetření v souvislosti s uvedenými skutečnostmi."

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Jedná se o nový požadavek na změnu územního plánu, který nebyl předmětem obsahu Změny č. 1 ÚP. Každá změna územně plánovací dokumentace je pořizována na základě návrhů na změnu doručených právě k projednávané změně. Z tohoto pohledu je tedy nutné brát výše uvedený podnět na zařazení části pozemku parc. č. 690/20 a 690/18 v k. ú. Pyšely jako nový návrh na změnu.

Obsahem Změny č. 1 byly níže uvedené návrhy na změnu:

- změna využití pozemků parc. č. 418/52, 418/4, 418/53 v katastrálním území Zaječice dle rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 107/2022-81: pozemky parc. č. 418/52, 418/4, 418/53 v k. ú. Zaječice jsou v ÚP Pyšely vymezené ve funkční ploše zemědělská plocha a ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň a dle výše uvedeného rozsudku budou navrženy k vymezení zastavitelné plochy určené pro bydlení v rodinných domech,

- zrušení zastavitelné plochy PY 25 v katastrálním území Pyšely na základě rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 59 A 16/2023-131,

- úprava a doplnění podmínek využití území jednotlivých funkčních ploch.

Veškeré úpravy projednávané ve Změně č. 1 byly součástí výše uvedených návrhů na změnu.

I když bylo ze strany města doporučeno nad rámec obsahu Změny č. 1 vymezit část pozemku parc. č. 690/20 a 690/18 v k. ú. Pyšely právě vzhledem k jeho navržené plošné výměře, tak ze strany dotčeného orgánu nebylo doručeno souhlasné stanovisko k zařazení dotčeného pozemku do Změny č. 1 jako zastavitelné plochy s funkčním využitím BI – bydlení individuální.

Pro úplnost opakujeme, že město má vymezenou dostatečnou kapacitu ploch pro bydlení a tyto plochy byly projednány a dohodnuty s dotčenými orgány v rámci projednávání Územního plánu Pyšely. Vzhledem k tomu nelze již další zastavitelné plochy vymezovat. Nové návrhy na změnu územního plánu

bude možné do další změny zařadit pouze v případě, že navržené zastavitelné plochy budou z převážné většiny vyčerpány. Co se týká zařazení požadavků jiných vlastníků do zastavitelných ploch, tak ty byly zařazeny do nového Územního plánu a byly řádně projednány a v mnoha případech redukovány v rámci jeho zpracování. Jednoznačně nebyly předmětem Změny č. 1.

N19 – Jana Schwetzová,

Italská 1205/10, 120 00 Praha 2, ze dne 19. 8. 2025

Citace:

„I.

Dne 12. 08. 2025 v 17:00 hodin se konalo opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Pyšely, kdy nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může dotčená osoba uplatnit proti návrhu územního plánu námítky.

Vlastník je podílovým spoluvlastníkem pozemku p. č. 366/42, v obci Pyšely, k. ú. Pyšely, zapsáno na LV č. 1072 u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov („Pozemek“), a to v rozsahu ½ poloviny, tj. je spoluvlastníkem pozemků dotčených návrhem řešení. Pozemek je územím dotčeným námítkou, kdy vlastník namítá opomenutí zahrnutí změny využití (zařazení Pozemku do ploch k bydlení) Pozemku v územním plánu v důsledku čehož je návrh územního plánu nekomplexní a je rozhodováno v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů.

Z uvedeného důvodu podává vlastník Pozemku, v zachované zákonné lhůtě, tyto námítky.

II.

Vlastník uvádí, že v plném rozsahu trvá na svých námítkách ze dne 07. 10. 2024, které tímto činí součástí tohoto podání.

Vlastník závěrem v reakci na vyjádření pořizovatele dodává, že se nejedná o nový požadavek na změnu územního plánu. Tento požadavek byl součástí návrhu územního plánu i jeho změny již dříve.

III.

V souvislosti s výše uvedeným vlastník navrhuje, aby byl v rámci projednávaných změn zohledněn i Pozemek, u něhož by měla být navržena změna využití území na plochu k bydlení.“

Námítka doručená k veřejnému projednání konanému dne 30. 9. 2024 (označená ve vyhodnocení N.10):

„I.

1. Dne 30. 9. 2024 v 17:00 hodin se konalo veřejné projednání návrhu územního plánu, kdy nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může dotčená osoba uplatnit proti návrhu územního plánu námítky.

2. Vlastník je podílovým spoluvlastníkem pozemku p. č. 366/42, v obci Pyšely, k. ú. Pyšely, zapsáno na LV č. 1072 u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov („Pozemek“), a to v rozsahu ½ poloviny, tj. je spoluvlastníkem pozemků dotčených návrhem řešení. Pozemek je územím dotčeným námítkou, kdy vlastník namítá opomenutí zahrnutí změny využití (zařazení Pozemku do ploch k bydlení) Pozemku v územním plánu v důsledku čehož je návrh územního plánu nekomplexní a je rozhodováno v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů.

Důkaz:

- Výpis katastru nemovitostí – Pozemek p. č. 366/42.

3. Z uvedeného důvodu podává vlastník Pozemku, v zachované zákonné lhůtě, tyto námítky, které odůvodňuje, jak následuje.

II.

4. Pozemek je v současné době označen jako zemědělská plocha. Ve vztahu k Pozemku je zde snaha o zařazení parcely ze zemědělské plochy na zastavitelnou plochu, tj. plochu k bydlení, již od 13. 4. 2011. Jak vyplývá z dopisu Městského úřadu Pyšely ze dne 9. 1. 2014 důvodem, pro který nebyla uvedena změna možná, je skutečnost, že „v katastrálním území dosud velké množství stavebních pozemků nebo parcel, které nejsou dosud zastavěny domy, je velmi malý předpoklad, že váš pozemek č. p. 366/42 bude zařazen jako pozemek pro venkovské bydlení. Stavební zákon o územním plánování nám říká, že není možno rozšiřovat zastavitelné území do volné krajiny, pokud nejsou zastavěny parcely územním plánem k tomu určené.“ Jak vyplývá z návrhu územního plánu, tento problém již zřejmě není aktuální, když se v rámci navrhovaných změn navrhuje změna zařazení značného množství pozemků z jejich

současného zařazení jako zemědělské plochy na zastavitelnou plochu, respektive některou z forem plochy k bydlení. Z logiky věci tak vyplývá, že problém „nezastavenosti“ pozemků byl již překlenut a nic tak nebrání tomu, aby byl Pozemek zařazen na plochu k bydlení. V opačném případě totiž nemůže, za současného znění návrhu změny územního plánu, výše uvedená argumentace města obstát.

Důkaz

- Dopis MÚ Pyšely dne 9. 1. 2014;

- Návrh změny č. 1 územního plánu Pyšely – hlavní výkres (ve spise MÚ Pyšely).

5. V současném návrhu územního plánu města Pyšely je v rámci navrhovaných změn navrhováno nové zařazení na zastavitelnou plochu (mimo jiné) i přímo sousedící parcely, a to parcely p. č. 366/40 (dále jen „Sousedící parcela“). Tato změna je v návrhu územního plánu označena jako změna Z.PY24. Jak vyplývá z údajů dostupných z katastru nemovitostí, je Sousedící parcela naprosto stejného charakteru jako Pozemek. Sousedící parcela je dle údajů vedených v katastru nemovitostí označena též jako orná půda, přičemž je chráněna v rámci zemědělského půdního fondu pod třídou ochrany II. Stejnou charakteristiku má i Pozemek, když je též v katastru nemovitostí veden jako orná půda, přičemž část pozemku ve výměře 2746 m² je v zemědělském půdním fondu vedena pod třídou ochrany II. s bodovým ohodnocením „velmi málo produkční“ a zbylá část pozemku o výměře 2359 m² je v zemědělském půdním fondu vedena dokonce pod třídou ochrany V. s bodovým ohodnocením „produkčně málo významné“.

Důkaz:

- Výpis katastru nemovitostí pro parcelu p. č. 366/42;

- Výpis katastru nemovitostí pro parcelu p. č. 366/40;

6. K tomu je nutné zdůraznit, že v rámci návrhu změny územního plánu ke změnám využití území na plochu k bydlení u mnoha pozemků, které spadají pod třídu ochrany II. Pozemek, jak již bylo uvedeno výše, spadá pod třídu ochrany II. pouze zhruba z poloviny, kdy z druhé poloviny spadá dokonce pouze pod třídu ochrany V. Pozemek je tak svou charakteristikou nevhodný k zalesnění, zatravnění či ke stavbě nádrží. Na Pozemku se nenachází chráněné ložiskové území ani žádný významný krajinný prvek, v blízkosti se nenachází ani les. Pozemek je tak vzhledem ke všem uvedeným skutečnostem z pohledu veřejného zájmu naprosto bezvýznamný. Nadto je nutné podotknout, že je naprosto v rozporu se zásadou legitimního očekávání, aby byl Pozemek za této konstalace ze změny na plochu bydlení vyloučen, když svým charakterem stejné pozemky jsou do změny zahrnuty.

Důkaz:

- Návrh změny č. 1 územního plánu Pyšely – hlavní výkres (ve spise MÚ Pyšely);

7. Pozemek je vhodný ke změně zařazení na plochu k bydlení i ze zbývajících hledisek. Jak vyplývá z návrhu změny územního plánu – koncepce technické infrastruktury – v bezprostřední blízkosti Pozemku je vodovod, kanalizace i elektrická soustava a je technicky možné napojení na veškerou nezbytnou technickou infrastrukturu. Nadto vlastník dotčeného Pozemku podotýká, že tyto změny by bylo vhodné, vzhledem k okolnostem, činit současně se Sousedící parcelou, neboť ta uvedené také bude muset zajistit. Podél dvou stran Pozemku též vede komunikace. Pokud by vyvstala nutnost zajištění další komunikace, tak pak jde tato skutečnost k tíži vlastníků Pozemku, kdy tito budou muset komunikaci rozšířit na úkor velikosti svého Pozemku. Město Pyšely tak z tohoto hlediska není vůbec zainteresováno. Pozemek tedy splňuje veškeré nutné podmínky proto, aby na něm mohla stát stavba bydlení. Samotné regulativy bydlení a parametry bydlení (nároky na sklon a typ střech, velikost pozemků, možnosti zastavitelnosti pozemků apod.) modifikuje samotná obec prostřednictvím svých obecně závazných vyhlášek. Obec tak má plnou kontrolu nad vznikajícími stavbami, čímž bude zajištěna integrita území.

9. Dále je nutné zaměřit se na umístění samotného Pozemku, kdy je tento v podstatě obklopen zastavěnými parcelami (případně parcelami určenými k zastavění/parcelami, u kterých je navrhována změna na plochu k bydlení). Pozemek je tak z hlediska zásahu do krajiny polohově nevýznamný. Dále je třeba podotknout, že okolní zastavěné či zastavitelné parcely jsou zařazeny do kategorie „plochy bydlení“, ti. nejvyšší možné kategorie, kde se očekává celoroční pobývání obyvatel. Nejedná se tudíž o okrajovou oblast, ale o oblast svou polohou navazující na současnou zástavbu města, díky čemuž změnou využití Pozemku na plochu k bydlení nedojde k roztříštění území ale k jeho přirozenému rozvoji, který přirozeně navazuje na současnou zástavbu, a to jak vizuálně, tak fakticky. Toto rozšíření tak respektuje urbanistickou koncepci a rozvoj města správným směrem. Z hlediska využití území a navrhovaných změn územního plánu má tak změna využití tohoto Pozemku logické opodstatnění, když se svou polohou jedná o plochu, u které dává změna využití území smysl. Svou povahou se tak u Pozemku nejedná o izolovanou zástavbu. Pozemek není odtržen od zastavitelného/zastavěného území

a plynule na něj navazuje a je tak organicky připojen k zastavěnému území. Nelze tedy mluvit o tom, že by uvedená změna měla být rozšiřováním do volné krajiny, když přímo navazuje na současnou zástavbu.

Důkaz:

- Návrh změny č. 1 územního plánu Pyšely – hlavní výkres (ve spise MÚ Pyšely);

III.

11. Vlastník dotčeného pozemku je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že by v souladu se zásadou legitimního očekávání, zásadou legality a při zachování ochrany dobré víry vlastníka měla být do navrhovaných změn územního plánu města Pyšely zahrnuta i změna využití Pozemku na „plochu k bydlení“.

12. Vzhledem k navrhovanému množství změn týkající se změny využití území, kdy dochází k novému vymezení dalších ploch k bydlení u poměrně zásadní části území, je z hlediska výše uvedeného ve světle základních zásad činnosti správních orgánů pro správní orgán zcela neobhajitelné, že Pozemek do těchto změn zahrnut není.

13. Vlastník Pozemku se tak cítí být neospravedlivitelně zasažen na svých základních právech, když se v součinnosti s dalšími vlastníky snaží o změnu využití Pozemku na plochu k bydlení již přes 10 let. Tím defacto dochází k neoprávněnému a nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva vlastníka, které není ze strany správního orgánu legitimně odůvodněno. S ohledem na vše výše řečené tak není náležitě odůvodněno, na základě jakého titulu dochází ke změně využití jiných pozemků, a nikoli pozemku vlastníka, který o změnu žádá již od roku 2011.

14. Závěrem je nutné zdůraznit, že se v případě změny využití Pozemku nejedná o podstatnou úpravu územního plánu, tedy je tato úprava z hlediska přípustnosti změny možná.

15. V souvislosti s výše uvedeným vlastník navrhuje, aby byl v rámci projednávaných změn zohledněn i Pozemek, u něhož by měla být navržena změna využití území na plochu k bydlení.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Jak je uvedeno ve vyhodnocení námítky N.10, jedná se o nový podnět na změnu územního plánu, který nebyl předmětem obsahu Změny č. 1. Obsahem Změny č. 1 byly níže uvedené návrhy na změnu:

- změna využití pozemků parc. č. 418/52, 418/4, 418/53 v katastrálním území Zaječice dle rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 107/2022-81: pozemky parc. č. 418/52, 418/4, 418/53 v k. ú. Zaječice jsou v ÚP Pyšely vymezené ve funkční ploše zemědělská ploch a ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň a dle výše uvedeného rozsudku budou navrženy k vymezení zastavitelné plochy určené pro bydlení v rodinných domech,

- zrušení zastavitelné plochy PY 25 v katastrálním území Pyšely na základě rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 59 A 16/2023-131,

- úprava a doplnění podmínek využití území jednotlivých funkčních ploch.

Veškeré úpravy projednávané ve Změně č. 1 byly součástí výše uvedených návrhů na změnu. Pro úplnost opakujeme, že město má vymezenou dostatečnou kapacitu ploch pro bydlení a tyto plochy byly projednány a dohodnuty s dotčenými orgány v rámci projednávání Územního plánu Pyšely. Vzhledem k tomu nelze již další zastavitelné plochy v současné době vymezovat. Nové návrhy na změnu územního plánu bude možné do další změny zařadit pouze v případě, že navržené zastavitelné plochy budou z převážné většiny vyčerpány.

Citace:

„I.

Vlastník je spoluvlastníkem pozemku parc. č. 178/1, orná půda, o výměře 22 801 m², jak je zapsán na listu vlastnictví č. 1039 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, katastrální území a obec Pyšely (dále jen „Nemezující pozemek“).

II.

Nemezující pozemek se nachází územně mezi dvěma zastavitelnými územími Města Pyšely, a to jedním, jehož součástí je – z velmi nelogického důvodu – pozemek parc. č. 173/6, orná půda, o výměře 18 562 m², jak je zapsán na listu vlastnictví č. 1909 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, katastrální území a obec Pyšely, respektive pozemek parc. č. st. 1253, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 412 m², jak je zapsán na listu vlastnictví č. 1909 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, katastrální území a obec Pyšely, a druhým, jehož součástí je například pozemek (stejných vlastníků) parc. č. 160/112, trvalý travní porost, o výměře 1812 m², jak je zapsán na listu vlastnictví č. 1909 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, katastrální území a obec Pyšely.

III.

Vlastník tímto navrhuje, aby do projednávané změny územního plánu byla mezi zastavitelné plochy zařazena i oblast mezi pozemky uvedenými v bodu II. výše, tj. oblast zahrnující i Nemezující pozemek.

IV.

Vlastník se domnívá, že jím navrhovaná změna by neměla žádný zásadní význam do samotného uspořádání územního plánu a zájmů Města Pyšely. Samotnou změnou využitelnosti dle územního plánu totiž nedochází ke změně druhu pozemku jako takového, ani do stavebního plánování rozvoje Města Pyšely. Zároveň by tímto způsobem mělo Město Pyšely možnost rozhodnout o budoucím směřování a vývoji zastavitelnosti území, kdy by na straně druhé vlastníci pozemků touto změnou dotčených (nutno podotknout, že se jedná pouze o vlastníky pozemků uvedených v bodu II. výše, Vlastníka a jeho bratra) tímto krokem získali na hodnotě dotčených pozemků (včetně Nemezujícího pozemku), avšak do samotné podstaty pozemku by takové opatření nijak nezasáhlo.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Jedná se o nový podnět na změnu územního plánu, který nebyl předmětem obsahu Změny č. 1. Obsahem Změny č. 1 byly níže uvedené návrhy na změnu:

- změna využití pozemků parc. č. 418/52, 418/4, 418/53 v katastrálním území Zaječice dle rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 43 A 107/2022-81: pozemky parc. č. 418/52, 418/4, 418/53 v k. ú. Zaječice jsou v ÚP Pyšely vymezené ve funkční ploše zemědělská plocha a ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň a dle výše uvedeného rozsudku budou navrženy k vymezení zastavitelné plochy určené pro bydlení v rodinných domech,

- zrušení zastavitelné plochy PY 25 v katastrálním území Pyšely na základě rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 59 A 16/2023-131,

- úprava a doplnění podmínek využití území jednotlivých funkčních ploch.

Veškeré úpravy projednávané ve Změně č. 1 byly součástí výše uvedených návrhů na změnu. Pro úplnost opakujeme, že město má vymezenou dostatečnou kapacitu ploch pro bydlení a tyto plochy byly projednány a dohodnuty s dotčenými orgány v rámci projednávání Územního plánu Pyšely. Vzhledem k tomu nelze již další zastavitelné plochy v současné době vymezovat. Nové návrhy na změnu územního plánu bude možné do další změny zařadit pouze v případě, že navržené zastavitelné plochy budou z převážné většiny vyčerpány.

6. Vyhodnocení připomínek

Vyhodnocení připomínek k veřejnému projednání

Připomínky veřejnosti k veřejnému projednání nebyly do stanoveného termínu doručeny.

Vyhodnocení připomínek k opakovanému veřejnému projednání

Připomínky veřejnosti k opakovanému veřejnému projednání nebyly do stanoveného termínu doručeny.