

Název dokumentace: Územní plán Pyšely
Pořizovatel: město Pyšely, Středočeský kraj
Projektant: Ing. arch. Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Odůvodnění návrhu územního plánu Pyšely

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace

název dokumentace:

Územní plán Pyšely

správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:

Zastupitelstvo obce Pyšely

nabytí účinnosti:

16.6.2022

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

ing. Renata Perglerová

jméno, příjmení, funkce

podpis a otisk úředního razítka

*ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel*

1.	Postup při pořízení územního plánu	3
2.	Výsledek přezkoumání územního plánu	
2a)	Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
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	22
2c)	Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	24
2d)	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	27
3.	Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona	
3a)	Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4	62
3b)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí	62
3c)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	62
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	62
3e)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	62
3e.1)	Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot	75
3e.2)	Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby	100
3e.3)	Zdůvodnění řešení ÚP Pyšely pro opakované veřejné projednání	121
3f)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	126
4.	Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)	141
4a)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	
4b)	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	141
4c)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	147
4d)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	148
5.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	160
6.	Vyhodnocení připomínek	211

1. Postup při pořízení územního plánu

Město Pyšely přistupuje k pořízení nového územního plánu, který nahradí dosud platný Územní plán sídelního útvaru Pyšely včetně změny č. 4.

O pořízení nového územního plánu rozhodlo zastupitelstvo města Pyšely na svém veřejném zasedání v r. 2017.

V rámci přípravných prací byly získány informace o požadavcích majitelů pozemků a obyvatel a zastupitelstva obce na další rozvoj území prostřednictvím územního plánu. Zjištěné relevantní informace a záměry na rozvoj území byly veřejně diskutovány s občany.

Výstupní informace byly použity při definici potřeb rozvoje obce v návrhu Zadání územního plánu. Návrh zadání Územního plánu Pyšely byl zpracován na podzim roku 2017 a předložen k projednání v lednu roku 2018.

Dne 29. 1. 2018 v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění bylo zahájeno projednání návrhu zadání Územního plánu Pyšely rozesláním návrhu zadání Územního plánu Pyšely dotčeným orgánům a sousedním obcím a bylo zveřejněno na úřední desce Městského úřadu Pyšely. Možnost podání stanovisek, vyjádření a připomínek byla od 29. 1. 2018 do 28. 2. 2018.

Po doručení stanovisek, vyjádření a připomínek bylo zadání upraveno a předloženo zastupitelstvo města ke schválení. Zadání Územního plánu Pyšely bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce v 16. 4. 2018.

Na základě schváleného zadání zpracovatel vyhotovil dokumentaci návrhu Územního plánu Pyšely. Společné jednání o návrhu Územního plánu Pyšely s dotčenými orgány, sousedními obcemi a oprávněnými investory proběhlo dne 23. 10. 2018 od 13:30 hod. Lhůta pro podání stanovisek a připomínek byla od 4. 10. 2018 do 23. 11. 2018. Zároveň byla zveřejněna veřejná vyhláška, na základě které mohla veřejnost podávat písemné připomínky k návrhu Územního plánu Pyšely v termínu od 4. 10. 2018 do 23. 11. 2018. Vzhledem k nesouhlasu orgánu ochrany ZPF proběhlo jednání na Krajském úřadu Středočeského kraje, kde byly dohodnuty, které plochy a v jakém rozsahu budou orgánem ochrany ZPF akceptovatelné pro zařazení do zastavitelných ploch. Na základě proběhlé schůzky byla dokumentace upravena a bylo požádáno o změnu stanoviska podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Dne 22. 1. 2020 Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany ZPF vydal stanovisko k upravené dokumentaci, s kterou vyslovil souhlas.

Po doručení stanovisek, vyjádření a připomínek byl požádán Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu o vydání stanoviska z hlediska souladu s nadřazenou dokumentací. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu posoudil návrh Územního plánu Pyšely z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územní dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu vydal své stanovisko dne 24. 2. 2020 pod čj. 031300/2020/KUSK, ve kterém konstatoval, že v návrhu shledal nedostatky, které se týkaly zejména nedostatečného odůvodnění nových zastavitelných ploch a vymezení zastavěného území a dále požadoval doplnit v odůvodnění soulad s aktualizacemi nadřazené dokumentace. Dokumentace byl zpracovatelem upravena a bylo požádáno o změnu stanoviska. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu posoudil upravenou, resp. doplněnou dokumentaci a vydal dne 6. 10. 2020 pod čj. 139854/2020/KUSK stanovisko, ve kterém konstatoval, že neshledal při projednávání návrhu územního plánu rozpory s platnou legislativou a je ho možné pokračovat v řízení o územním plánu a následně projednat ve smyslu ustanovení § 52 – 54 stavebního zákona.

Zpracovatel upravenou dokumentaci předal Městskému úřadu Pyšely a bylo svoláno veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Městského úřadu Pyšely jak v elektronické podobě, tak na vývěsce s uvedením termínu pro možnost podání námitek a připomínek. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům a sousedním obcím k možnosti vydání

stanovisek a připomínek a byl zaslán dopis ostatním organizacím k podání vyjádření, a to k částem dokumentace, které se změnily od společného jednání.

Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 30. 10. 2020 a možnost pro podání námitek, připomínek, stanovisek, vyjádření, námitek a připomínek byla od 30. 10. 2020 do 8. 12. 2020. Veřejné projednání se bylo zahájeno dne 1. 12. 2020 v 17:00 hod. Vzhledem k situaci v souvislosti s vydáním opatření k ochraně obyvatelstva a prevenci nebezpečí a vzniku a rozšíření onemocnění COVID-19 způsobené novým koronavirem SARS-CoV-2 a skutečnosti, že se dostavil větší počet občanů, než umožňovala kapacita sálu místní sokolovny, bylo svolané veřejné projednání zrušeno.

Po postupném uvolňování situace bylo nově svoláno veřejné projednání. Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 28. 5. 2021 a možnost pro podání námitek, připomínek, stanovisek, vyjádření, námitek a připomínek byla od 28. 5. 2021 do 7. 7. 2021. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 30. 6. 2021 v 17:00 hod. v místní sokolovně.

Doručené námítky a připomínky byly vyhodnoceny a zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení. Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek je součástí textové části odůvodnění kapitol 5. a 6.

Po uplynutí lhůty pro doručení stanovisek k návrhu vyhodnocení námitek byly pořizovatelem zpracovány Pokyny pro zpracování návrhu pro úpravu dokumentace po veřejném projednání a byly předány zpracovateli územního plánu pro úpravu dokumentace před opakovaným veřejným projednáním.

Zpracovatel upravenou dokumentaci po veřejném projednání předal Městskému úřadu Pyšely a bylo svoláno opakované veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Městského úřadu Pyšely jak v elektronické podobě, tak na vývěsce s uvedením termínu pro možnost podání námitek a připomínek. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům a sousedním obcím k možnosti vydání stanovisek a připomínek a byl zaslán dopis ostatním organizacím k podání vyjádření, a to k částem dokumentace, které se změnily od společného jednání.

Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 28. 1. 2022 a možnost pro podání námitek, připomínek, stanovisek, vyjádření, námitek a připomínek byla od 28. 1. 2022 do 10. 3. 2022. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 3. 3. 2022 v 17:00 hod. v místní sokolovně.

Doručené námítky a připomínky byly vyhodnoceny a zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení. Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek je součástí textové části odůvodnění kapitol 5. a 6.

Po uplynutí lhůty pro doručení stanovisek k návrhu vyhodnocení námitek byly pořizovatelem zpracovány Pokyny pro zpracování návrhu pro úpravu dokumentace po veřejném projednání a byly předány zpracovateli územního plánu pro úpravu dokumentace pro vydání Územního plánu Pyšely.

Zastupitelstvo města vydalo Územní plán Pyšely dne usnesením č.

2. Výsledek přezkoumání územního plánu

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

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5. (Úplné znění závazné od 1. 9. 2021)

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,
- a Aktualizace č. 5 schválené Vládou ČR usnesením č. 833 ze dne 17. 8. 2020,

Ad) Republikové priority

Při řešení návrhu územního plánu Pyšely jsou rozhodující zvýrazněné kapitoly republikových priorit:

(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:

Územní plán vymezuje urbanistickou strukturu území, vsazenou do stávajícího geomorfologického profilu a v něm rozvinuté přírodní prvky jako základní hodnoty území, přičemž v kapitole 1b) je definován rozsah jejich ochrany. Tomu odpovídá respektování veškerých limitů, vyplývajících z relevantních zákonů ochrany přírody a krajiny a vodního zákona.

Územní plán vyhodnocuje stávající rozsah urbanizovaného území a stanovuje pravidla pro jeho intenzifikaci, slučitelnou s vnitřní urbanistickou strukturou z hlediska kvality vnitřního prostoru, užívání veřejných prostranství, propustnosti územím a dostupnosti přírodních útvarů jako platformy denní rekreace jeho obyvatel.

Územní plán zachycuje město Pyšely jako výslednici proměn středočeského regionu, kdy původní zemědělský potenciál nahradila – a to už od počátku 20. Století – poptávka po letním bydlení obyvatel Prahy, která byla postupně realizována vilami, následně – a to hůř – rekreačními chatami.

Pro město Pyšely je vliv hlavního města je zcela zásadní jak z hlediska nabídky pracovních míst (v řešení území ÚP Pyšely nejsou plochy průmyslové výroby), tak z hlediska tlaku na rozvoj bydlení. Tento stav podporuje jak výborná dopravní dostupnost hlavního města a dalších sídel regionu, tak poloha města v atraktivním přírodním prostředí, kde se kombinuje půvab Benešovské pahorkatiny a údolní nivou Sázavy a významným přírodním útvarem, který je zahrnut do přírodního parku Velkopopovicko.

Udržitelný rozvoj území je tak vázán na tyto vnější vztahy.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Komentář:

Součástí řešeného území jsou zemědělská sídla Zaječice a Kovářovice, která byla původně vázána výhradně na navazující zemědělskou půdu jako zdroj obživy. Návrh územního plánu dbá na zachování tohoto vztahu i přesto, že uživatelé zemědělské půdy nejsou v rozhodující míře obyvateli těchto sídel.

Lokální vztah sídla a zemědělské půdy se začíná projevovat a územní plán umožňuje majitelům pozemků rozvinout rodinné farmy.

Jižní urbanizovaná část řešeného území zasahuje do údolnice Sázavy zastavěným územím, resp. je součástí polyurbanizovaného území obce Nespeky. Mezi městem Pyšely a údolní nivou Sázavy se projevuje výrazné zalesnění svažitého území, podpořené údolní nivou místních vodotečí Pyšelského a Mokřanského potoka. Tyto souvislosti způsobují omezenou možnost zemědělského využití dotčeného prostoru.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Komentář:

Urbanizované území tvoří zcela stabilizovaná struktura objektů bydlení, veřejné vybavenosti, živnostenského podnikání a individuální rekreace bez stopy po signálech sociální segregace. Nová zástavba se orientuje výhradně na rozvoj bydlení a to ve smyslu předchozího územního plánu a jeho změn a ve smyslu naplnění získaných a vyhodnocených podnětů.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Komentář:

Základní tezí nového územního plánu je stabilizace urbanizovaného území jako všeobecně obytné území. Územní plán současně akceptuje plochy individuální rekreace v krajině, jakkoli by tato nemohla v současném vnímání ochrany krajinných hodnot již vzniknout – striktně pak zamezuje jejich rozvoji a intenzifikaci.

Veškeré – nad rámec předchozího územního plánu – přijaté podněty na rozšíření zastavěného území vycházejí z podnětů vlastníků pozemků.

Takto nastavený rozvoj odpovídá jak rozvojové ose dle PÚR tak faktické urbánní ose, kterou vytváří – v našem případě – souběh silnice I/3 a hlavní železniční trati Praha – České Budějovice.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Komentář:

Město Pyšely se profiluje jako jedinečné residenční a rekreační sídlo, nabízející středočeskému regionu jedinečnou kvalitu bydlení a tradiční možnost rekreace.

Celkové vyznění řešeného území v měřítku regionu je jednoznačně pozitivní, tento svůj potenciál dále prohlubuje.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Komentář:

Řešené území je vázáno na potenciál hlavního města a dalších sídel v regionu. Jedná se o

výlučně residenční a rekreační území a hospodářským potenciálem jsou nadmístní služby (golfový areál) a areály zemědělské prvovýroby. Zdroje pracovních příležitostí nejsou z hlediska posice sídla v regionu (viz priorita č. 16a) vymezovány. Jejich koncentrace je především v komerčních zónách (Strančice, Modletice, Čestlice) v ideální časové dostupnosti.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Komentář:

Řešené území není z hlediska velikosti a využití natolik významné, aby mělo zásadní vliv na polycentrický vývoj sídelní struktury.

Všeobecně obytné území je obyvateli a stavebníky tlačeno do forem zástavby, která venkov a město prakticky stírá. Zde návrh územního plánu naopak – s odkazem na hodnoty území – urbanistické koncepce a prostřednictvím regulativů diferencuje podle velikosti, významu sídel a jejich vztahu k navazující krajině.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Komentář:

Není zásadním atributem ÚP Pyšely. Dílčí znaky „brownfields“ vykazuje původní zemědělský areál v centru Pyšel, jeho postupná sanace je územním plánem nastavena s tím, že předpokládáme transformaci původně zemědělského využití na širší – polyfunkční – význam včetně zapojení dílčích objektů do městské sídelní struktury.

(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:

Společnost prostřednictvím PÚR a ZÚR neumí pojmenovat fatální (z hlediska hodnot jednoznačný) střet spontánní urbanizace krajiny z let minulých, který se v řešeném území projevuje výskytem rekreačních chat v lesním porostu, kde absolutně nemají co dělat. ÚP Pyšely tento problém pojmenoval a odmítl jakkoliv tyto v krajině umístěné objekty individuální rekreace dále rozvíjet.

Posice sídel urbanizovaného území není v principu vůči krajině konfliktní a umožní respektovat stávající limity ochrany přírody a krajiny a implementovat funkční systém ekologické stability v přirozeném vzájemném uspořádání.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Komentář:

Migrační potenciál krajiny není rozsahem ÚP dotčen. ÚP umožňuje prostupnost podél přírodních útvarů a údolních niv v plném rozsahu řešeného území.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Komentář:

Řešené území je soustavou sídel Pyšely, Zaječice + Kovářovice, přičemž m.č. Borová Lhota je součástí polyurbanizovaného území údolní nivy Sázavy (obec Řehenice). Mezi těmito celky jsou vytvořeny významné distanční prostory umožňující jak denní rekreaci obyvatel, tak krátkodobou rekreaci obyvatel regionu.

SZ část řešeného území navazuje na přírodní park Vekopopovicko – rekreační území s přesahem do navazujících obcí, území bez transitzí dopravy s jedinečným přírodním prostředím

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Komentář:

Obec se přirozeným způsobem zapojuje do rekreační tradice území – vodácká turistika na Sázavě, dálkové pochody, napojení na Velkokopovicko atd. Důsledně je přepsán a tedy akceptován systém turistických a cyklistických tras. Součástí řešeného území je akceptovaný golfový areál.

(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 odpočíváků, 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:

Řešené území má téměř ideální dostupnost území a dílčí úpravy – nad rámec územního plánu – město plánuje = chodníky, lepší parametry přístupové cesty k železniční zastávce.

Z hlediska veřejné infrastruktury obec (bez ohledu na letošní sucho) realizovala a dále připravuje objekty technické infrastruktury – jejich posice se však na fragmentaci krajiny nepodílí.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Komentář:

Veškeré záměry vyplývající z ÚP Pyšely jsou realizovatelné na stávající či připravované veřejné infrastruktuře a nemají zpětnou vazbu na sledované cíle této priority.

24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Komentář:

Tato problematika nebyla v řešeném území zjištěna a není ani součástí rozboru udržitelného rozvoje ÚAP ORP Benešov.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Komentář:

Principem udržitelnosti území je zachování přírodního a krajinného potenciálu a tedy i jeho stability vůči případným rizikům v území. Lesozemědělská krajina se vyvíjela v řádech staletí a není jediným důvodem její stabilitu narušovat.

Dílčí projevy sucha náleží do časových period přesahujících systém územního plánování a zapotřebí zabránit neověřeným změnám v krajině.

V tomto smyslu je nastaven vztah sídlo – krajina – včetně ochrany přírodních hodnot krajiny.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Komentář:

Záplavové území zde není vymezeno. Princip ochrany údolních niv a břehových porostů recipientů umožňuje přiměřené projevy hydrologie krajiny bez zásadních střetů se stavem a rozvojem území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování 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 sítě 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:

Řešené území respektuje všechny dopravní a technické vazby na regionální centra s tím, že současný systém odpovídá současným požadavkům na vzájemné uspořádání sídel v regionu.

(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:

Návrh územního plánu vymezuje město a další sídla řešeného území jako komplexní sídelní útvar s nadčasovým standardem veřejné infrastruktury.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet

podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Komentář:

Řešené území je optimálním způsobem napojeno na nadmístní dopravní systém (silnice I/3, celostátní železnice Praha – České Budějovice) a prochází jím standardní síť silnic III. třídy.

Území je s výrazným výškovým profilem a tedy s omezenou potřebou cyklo dopravy pro denní potřeby.

Tradiční prostupnost územím z hlediska vedení rekreačních tras je optimální.

(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:

Součástí územního plánu je doplnění systému odvedení a likvidace splaškových vod z města Pyšely a ostatních místních částí. Rozhodující část území z hlediska počtu obyvatel i veřejné vybavenosti – Pyšely + Zaječice + Kovářovice budou napojeny na centrální ČOV v Pyšelicích.

Místní část Borová Lhota a stávající chatové osady nejsou z hlediska morfologie terénu i vnitřní struktury zastavěného území řešitelné centrálním systémem odvedení a likvidace splaškových vod, nicméně ÚP Pyšely vyžaduje použití domovních či skupinových ČOV.

Území je zásobováno vodovodem z vlastních zdrojů.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Komentář:

V řešeném území nejsou vytvořeny specifické podmínky pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, preferována je jeho jednoznačná sídelní, rekreační a krajinná hodnota.

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:

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

Komentář:

Řešené území se nenachází v koridorech předpokládaných staveb, vztahujících se k problematice Metropolitní rozvojové oblasti. Celostátní železniční trať Praha – České Budějovice je umístěna mimo řešené území. Na této trati byla modernizace železničního koridoru realizována.

Rovněž nadmístní silniční trasa – silnice I/3 se nachází mimo řešené území a i zde byl úsek Benešov – Mirošovice modernizován. Koridor budoucí dálnice D3 se vůči řešenému území neprojevuje v žádné variantě.

Řešeným územím prochází (kolmo na řeku Sázavu) nadmístní trasy technické infrastruktury: VVTL a VTL, plynovod, VVN a VN elektro, štolový přivaděč Želivka, regionální vodovod i dálkový sdělovací kabel. Tyto trasy technické infrastruktury jsou chráněny ochrannými a bezpečnostními pásmy, v jejich prostoru lze tyto trasy dále zkapacitnit.

Řešené území nevymezuje zásadní rozvojové plochy, vyžadující pořádit územní studie řešící vzájemné vazby veřejné infrastruktury.

Ad) Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifických oblastí definovaných PÚR ČR.

Ad) Koridory a plochy technické infrastruktury

Řešené území není součástí koridorů a ploch technické infrastruktury definovaných PÚR ČR.

Ad) Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Řešené území není součástí koridorů technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.

Ad) Další úkoly pro územní plánování

Nejsou specifikovány.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR):

ÚP Pyšely byl přezkoumán vůči Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje vydaným 19. 12. 2011 s nabytím účinnosti dne 22. 2. 2012, včetně následujících aktualizací:

- usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 byla zastupitelstvem Středočeského kraje schválena 1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje s nabytím účinnosti dne 26. 8. 2015,
- usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 zastupitelstvem Středočeského kraje schválena 2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje s nabytím účinnosti dne 4. 9. 2018,

(dále jen „ZÚR SK“).

Ad:

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území: (relevantní požadavky vůči ÚP Pyšely:)

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- | |
|--|
| a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability; |
| b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu; |
| c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel; |
| d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny; |
| e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů. |

Komentář:

Územní plán Pyšely vychází ze současné struktury území a rozsahem navržených změn je

nemění. Tím je zachována rozmanitost kulturní krajiny. Ta je v principu chráněna jak aplikací limitů relevantních k ochraně přírody a krajiny, tak cílenou ochranou nezalesněných svahů Sázavy před rizikem sesuvů a eroze, přičemž tyto chráněné přírodní jevy představují pozitivní znaky krajinného rázu.

Územní plán Pyšely akceptuje posici ložiska kamene včetně stanoveného CHLÚ. Další využití přírodních zdrojů ÚP nestanovuje.

(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:

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;

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

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:

- poznávací a kongresové turistiky,
- cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,
- vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,
- rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,
- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;

f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Komentář:

Ad a) Rozvoj ÚP Pyšely je se orientuje na uspořádání a – vůči nastaveným hodnotám území – účelné využití zastavěného území a akceptuje rozvojové záměry vymezené stávajícím ÚPNSÚ Pyšely včetně jeho změn č. 1-4. Další rozvoj území je iniciován výhradně (přijatými) požadavky vlastníků pozemků s cílem zvýšit soudržnost jeho obyvatel.

Ad b) ÚP Pyšely stabilizuje jednotlivé místní části jako celistvé sídelní struktury, Podíl zeleně v zastavěném území není novým ÚP dotčen – naopak – ÚP obsahuje návrhové plochy sídelní zeleně v místech, kde je zapotřebí zjemnit přechod sídla do krajiny.

Ad c) ÚP Pyšely má schopnost dalšího rozvoje aktivit cestovního ruchu. Základem je stav území – existence golfového areálu, existence objektů veřejné infrastruktury nadmístního významu, turistické a cyklostezky napojené na určující přírodní hodnoty. ÚP Pyšely umožňuje – mimo jiné kvalitou vnitřního uspořádání území a ochranu jeho urbánních hodnot – další propojování těchto objektů a areálů do atraktivní spojení sídelních a rekreačních hodnot.

Ad d) ÚP nevymezuje v režimu „stav“ ani v režimu „návrh“ výrobní objekty a plochy. S odkazem na transformaci zemědělského sídla – přes letovisko – do současného formátu residenčních hodnot – to ani není zapotřebí.

Ad e) ÚP Pyšely akceptuje stávající hospodářský potenciál krajiny a využívá takto vzniklou fragmentaci pro zachování ekologické stability krajiny.

Ad f) ÚP Pyšely zde působí opačně a to záměrně: Současné využití lesních porostů pro umístění objektů individuální rekreace považuje za fatální a brání jejich dalšímu stavebně technickému rozvoji. Rekreční potenciál z hlediska turistiky je však zachován. Tento stav považuje návrh ÚP za optimální a maximálně možný.

Ad g) ÚP Pyšely se na rozvoji systému technické infrastruktury nepodílí a nemá k tomu ani žádné předpoklady. Územím prochází trasy technické infrastruktury regionálního významu, ÚP je akceptuje včetně jejich prostorové ochrany prostřednictvím ochranných a bezpečnostních pásem.

Ad:

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu (relevantní požadavky vůči ÚP Pyšely)
--

Ad:

2.1 Rozvojové oblasti republikového významu

(10) ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha (dle PÚR 2008) na území Středočeského kraje tak, že do této oblasti jsou zahrnuty následující obce (katastrální území): - ad j) ve správním obvodu ORP Benešov: Pyšely

(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (relevantní vůči obci Pyšely):
--

a) vytvářet podmínky pro realizaci hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí) v nových koridorech do směrů: Ústí nad Labem, Plzeň, Brno, České Budějovice, a tím i vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích;

e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;

h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;

i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;

j) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;

k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;

l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;

n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;

o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

Komentář:

Ad a) Řešené území je v kontaktu s hlavní železniční tratí (železničním koridorem) Praha – České Budějovice (zastávka mimo řešené území se jmenuje Pyšely – modernizace trati byla provedena a návrhová část ÚP Pyšely nijak funkci železnice neovlivňuje.

Ad e) V řešeném území nejsou zastíženy ani vymezeny hospodářské aktivity, využití železnice tedy v tomto smyslu není ÚP Pyšely řešeno. Plocha charakteru brownfields – původně zemědělský areál - je nastavenými regulativy určena k postupnému zapojení do městské sídelní struktury.

Ad h) Shodná argumentace jako výše. Obyvatelé řešeného území mohou variantně využívat přímý pěší přístup k železniční zastávce Pyšely, popř. Čtyřkoly umístěné přímo na hlavní trati Praha – České Budějovice – v obou případech mimo řešené území.

Ad i) Územní plán využívá zastavěné území v přiměřeném rozsahu, maximální využití je demagogie, úmyslně akceptujeme stávající hustotu sídel a naopak klademe překážky ke „zběsilému“ dělení vnitřních parcel města pro komerční cíle – migraci obyvatel.

Ad j) V tomto smyslu má ÚP Pyšely všechny předpoklady – golfový areál, charismatické objekty nadmístního významu (zámek, zámecký park, dále areál dětského domova). Navíc vykazuje homogenní kvalitu vnitřního prostoru města, která je pro komerční vyznění jednotlivých objektů rozhodující. Regulativy využití zastavěného území pak změny v území v tomto smyslu umožňují.

Ad k) Příležitostí k rekreaci obyvatel nabízí řešené území až nadbytek a je tak prostřednictvím rekreačních chat, umístěných spontánně v lesním porostu nadužíváno a ÚP tento jev považuje za negativní dalšímu využití takto umístěných chat brání. Spojitost údolnice Sázavy a dostupnost z hlavního města po sinici a železnici představuje potenciál rekreace, ten však nelze řešeném území dále rozvíjet s odkazem na ochranu nezastavěného území.

Ad l) Územní plán akceptuje stávající propustnost územím a posiluje ji ochranou přírodních hodnot, požadavkem na volný (veřejný) prostor vodních ploch a vodních toků. Prostupnost území a dosažitelnost přírodních útvarů je zcela naplněna.

Ad n) Kapitola 1b) výrokové části definuje respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území včetně jejich ochrany. Odůvodnění urbanistické koncepce pak výrokovou část dále zpřesňuje.

Ad o) Pozitivní znaky krajinného rázu jsou zcela jednoznačné, čitelné a jsou jednoznačně chráněny – viz komplexní zdůvodnění přijatého řešení. Základním znakem je údolnice morfologie terénu, zastoupení přírodních prvků, jejich prostorová ochrana, posílení (stromořadí) a zapojení do nepobytové turistiky.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:

Komentář:

Ad d) Územní plán Pyšely vymezuje cílovou velikost území a propojuje tento kvantitativní ukazatel se strategickým plánem města. Rozvoj je zcela odpovídající vnějším podmínkám – dostupnosti, přístupnosti území z hlediska napojení na dopravní infrastrukturu při zachování funkce a charakteru krajiny a celistvosti rozhodujících přírodních útvarů zde umístěných.

Ad g) ÚP akceptuje a zpřesňuje nadregionální a regionální ÚSES, doplňuje jej lokálním systémem včetně prověřené návaznosti na sousední územní jednotky.

Ad: 2.2 Rozvojové osy republikového významu
Řešené území není součástí rozvojové osy republikového významu.

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

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

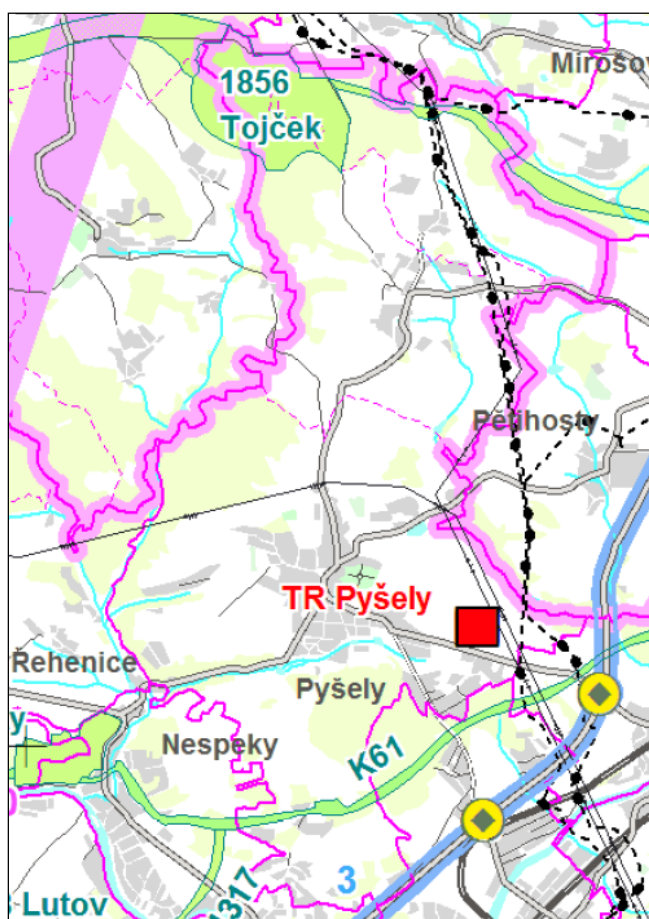
Ad: 2.5 Centra osídlení
Řešené území není v tomto smyslu ZÚR definováno.

Ad:3 Zpřesnění specifické oblasti, vymezené PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu

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

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

Ad:4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu



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

Ad: 4.1 Plochy a koridory dopravy

Ad: 4.1.2.1 Silniční doprava – D015

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

Komentář:

Územní plán vymezuje potřebný koridor v parametrech, daných požadavkem čl. 138

ZÚR, tj. pro silnice I. třídy koridor v šířce 300 m, přičemž v případech rozšíření, resp. rekonstrukce, kdy je koridor stabilizován, vymezuje se územní ochrana v poloviční šířce, tj. 150 m.

Ad: 4.2 Plochy a koridory technické infrastruktury

Ad: 4.2.2. Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu

Ad: 4.2.1.1. Elektroenergetika

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

Komentář:

ÚP Pyšely obsahuje vymezení plochy technické infrastruktury pro stavbu rozvodny. V průběhu Zadání nebyla dotčeným orgánem plocha pro rozvodnu 110 kV lokalizována v měřítku katastrální mapy ani jinak kvantifikována resp. specifikována. ÚP Pyšely tedy tuto plochu sleduje schématickým zákresem předpokládané polohy rozvodu.

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

(192) ZÚR vymezují na NADREGIONÁLNÍ úrovni:

Ad b) osy biokoridorů: 61 Štěchovice - Chraňbožský les

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

(193) ZÚR vymezují na REGIONÁLNÍ úrovni:

Ad a) biocentra: 1856 Tojček

Ad b) biokoridory: 1288 Hláska - Tojček

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

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

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

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

Komentář:

ÚP Pyšely zpřesňuje polohu výše uvedených prvků nadregionálního a regionálního ÚSES tak, aby:

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

Rozvoj území není umístěn na výše uvedených plochách a koridorech nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability a nezasahuje do ochranného pásma nadregionálních biokoridorů a není vůči nim konfliktní.

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

Ad: 5.1 Přírodní hodnoty kraje

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

- d) plochy pro těžbu nerostných surovin
d.3) nevyužívaná výhradní ložiska s chráněným ložiskovým územím;
- e) vodohospodářsky významná území s velkými podzemními i povrchovými zdroji pitné vody;
- g) krajinařsky hodnotná území - krajinné památkové zóny Osovsko a Žehušicko; přírodní parky a území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu;
- i) skladebné části ÚSES.

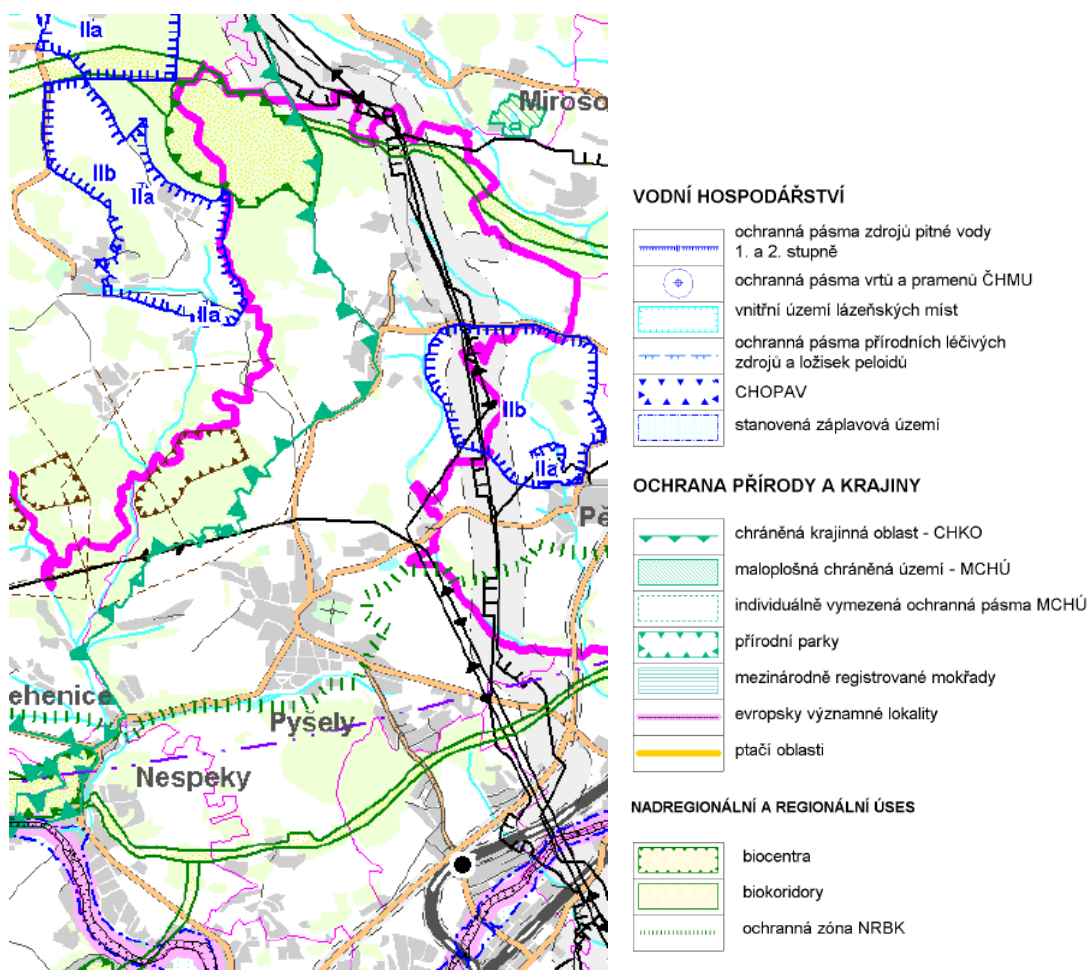
Komentář:

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

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

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

- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;



Obr.: výkres limitů ÚAP Středočeského kraje

Komentář:

Rozvoj území není umístěn na plochách výše uvedených přírodních hodnot kraje, ÚP Pyšely respektuje, prvky ÚSES na nadregionální a regionální úrovni zpřesňuje na podkladě kritérií, stanovených ZÚR.

Rekapitulace:

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

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

Vyhodnocení:

Rozvoj území dle ÚP Pyšely do výše uvedených limitů využití území nezasahuje.

Ad: 5.2 Kulturní hodnoty kraje

Specifikované kulturní hodnoty kraje se v řešeném území se nevyskytují.

Ad: 5.3 Civilizační hodnoty území kraje

- | | |
|-------|---|
| (202) | Za významné civilizační hodnoty Středočeského kraje jsou považovány:
b) nadmístní silniční síť tvořená dálnicemi D1, D5, D8, D11, rychlostními komunikacemi R1, R4, R6, R7, R10 a vyhovujícími úseky silnic I. třídy č. 3, 9, 12, 16, 18, 32 a 38; |
|-------|---|

Komentář:

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

Ad:

- | | |
|-----------|--|
| 6. | Vymezení cílových charakteristik krajiny |
| (204) | ZÚR vymezují na území kraje následující krajinné typy (v grafické části jsou označeny uvedenými kódy): N - krajina relativně vyvážená |
| (206) | ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich: |
| a) | chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu; |
| b) | rozvíjet retenční schopnost krajiny; |
| c) | respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany; |
| d) | preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; |
| e) | cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit; |

- | | |
|----|--|
| f) | respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami; |
| g) | výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu |
| h) | při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat. |

Komentář:

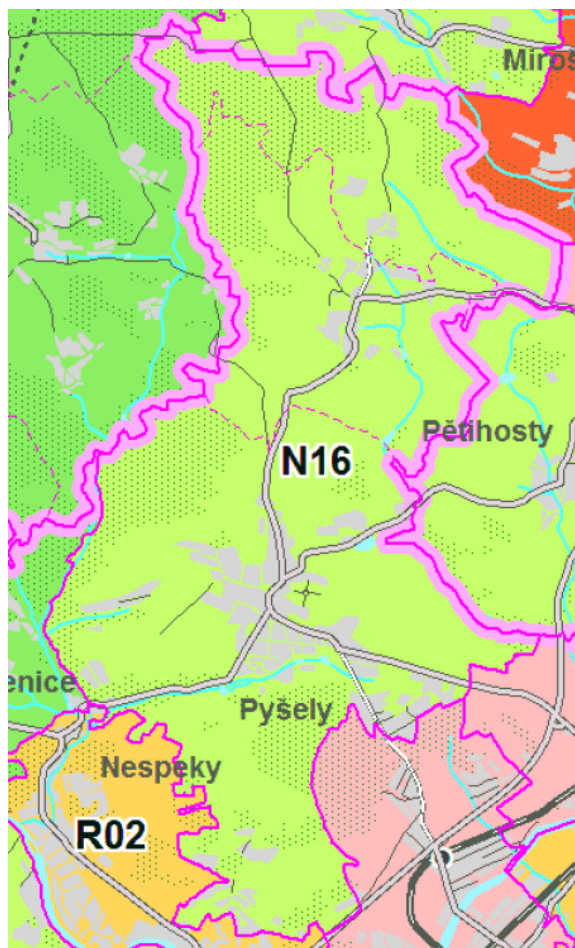
ÚP Pyšely není v rozporu s výše uvedenými zásadami. Dle grafické části ZÚR se v řešeném území vyskytuje krajinný typ N16 - krajina relativně vyvážená.

Opět se zde opakují požadavky na slučitelnost urbanizované části území včetně rozvojových ploch, kde je prokázán soulad. Pobytová rekreace je jinde v textu komentována jako negativní včetně systémových opatření ÚP Pyšely.

Turistická a kongresová rekreace je akceptovatelné a jinde v textu je poukázáno na potenciál územní v tomto smyslu.

Retenční schopnost krajiny je založena na historickém vývoji území z hlediska uplatnění zemědělské půdy a ostatních přírodních útvarů. Stabilizace těchto prvků na platformě ploch s rozdílným způsobem využití poskytuje jejich ochranu = schopnost krajiny z hlediska přirozené retence jako celku.

V zastavěném území a zastavitelných plochách je jednoznačně požadováno zasakování srážkových vod na místě stavby.



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

ÚP Pyšely vyžaduje přiměřené využití zastavěného území tak, aby byly vnitřní rezervy v měřítku odpovídajícím urbanistické koncepci využity.

Rekreační turistika je ÚP Pyšely podpořena, individuální rekreaci prostřednictvím rekreačních chat ve shodě se ZÚR považujeme za překonaný, nevhodný antropogenní projev v krajině a dále ji nad rámec současného stavu nepřipouštíme.

Urbanistické znaky sídel jsou převedeny do architektonických hodnot včetně jejich ochrany. Současně ÚP Pyšely dbá na zachování venkovského charakteru v takto vymezených sídlech.

(218)	ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám: a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků; b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.
(219)	ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch; b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Komentář.

Míra relativity v případě pestré skladby druhů pozemků je v praxi územního plánu neproveditelná. V principu platí, že ÚP podporuje přímou vazbu majitele a hospodáře (proto souhlas se založením farem v krajině), tím jsou podmínky ÚP vyčerpány. V území – shodně s jinou částí země – se vyskytují zcelené půdní bloky, na kterých hospodaří nájemci. Důležité je, že tento stav není rizikem pro další znehodnocení krajiny.

Ekologicky labilní plochy nejsou v řešeném území zjištěny – pokud je jejich indikátorem zjevně porušená krajina (sesuvy, eroze atd.). Zastavitelné plochy jsou do územní vloženy tak, aby takto hodnocenou krajinu nezneškodily resp. nezaložily rizika jejího poškození.

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

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

ZÚR vymezují jako veřejně prospěšné stavby v tomto rozsahu:

Veřejně prospěšné stavby:

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

Veřejně prospěšná opatření:

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

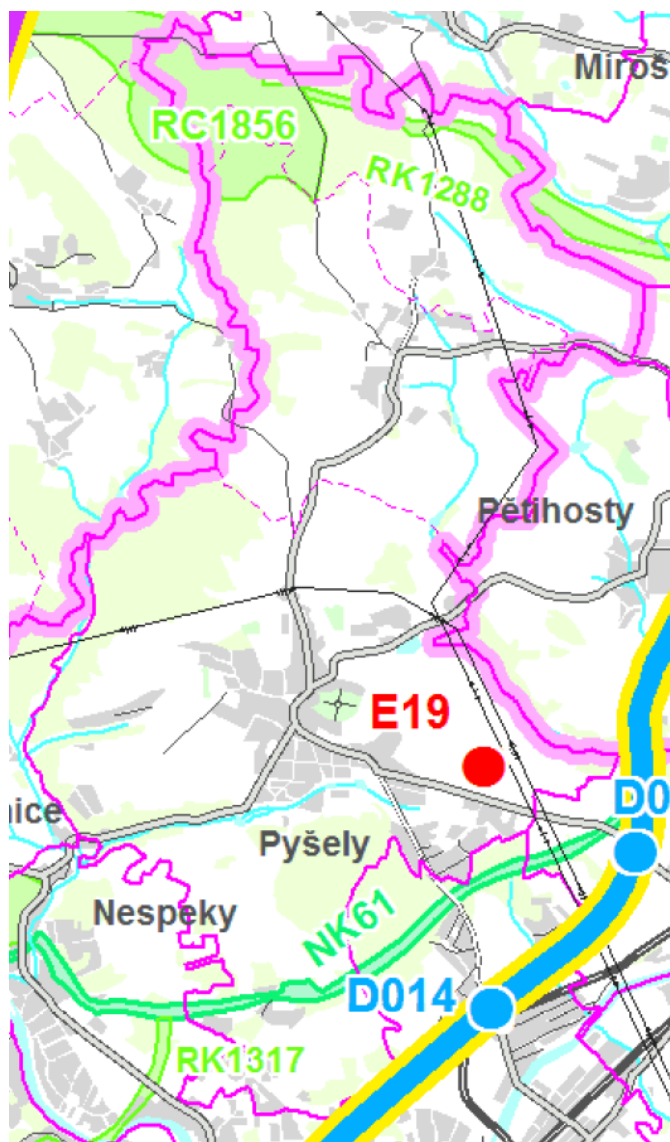
Ad:8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

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

- veřejně prospěšné stavby:
 - doprava – D015 – silnice I/3: Mirošovice - Benešov, rozšíření a rekonstrukce, vč. napojení jižního obchvatu Benešova;
 - technická infrastruktura – E19 - plocha pro umístění stavby E19 – rozvodna 110 kV Pyšely;
- veřejně prospěšná opatření - ÚSES:
 - NK 61, RC 1856, RK 1288

Komentář:

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



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

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 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.

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

Ad § 18 SZ, odst. 1:

- (1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán Pyšely vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj. Základem vyváženého vztahu je důsledná ochrana přírodního prostředí a respektování vývoje a uspořádání sídla. Zachovány jsou přírodní zdroje - uspořádání zemědělského půdního fondu a lesa, zachování vodního hospodářství. Navržené změny využití území jsou minimalizovány v rozsahu kompaktního sídla (jednotlivých místních částí) a nezakládají rizika znehodnocení území pro budoucí generace.

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 nejnutnějším rozsahu, zabezpečujícím definovaný rozvoj území. Návrh územního plánu dále obsahuje plochu asanace v rozsahu, zajišťujícím ochranu jeho hodnot.

Ad § 18 SZ, odst. 3:

- (3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

V návrhu územního plánu jsou uplatněny veškeré zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů.

Ad § 18 SZ, odst. 4:

- (4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví byly převzaty z územně analytických podkladů, prověřeno doplňujícími průzkumy a rozborů. Respektování všech zjištěných jevů je obsahem urbanistické koncepce. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty nejsou dotčeny, urbanizovaná část je řešena jako samostatné kompaktní sídelní útvary.

V návrhu územního plánu i odůvodnění je deklarována struktura sídla a jeho urbanistické hodnoty včetně principu ochrany těchto hodnot.

Potenciál rozvoje území z hlediska bydlení vyplývá z polohy sídla v regionu. Řešené území je natolik atraktivní, že je schopno permanentně zaujmout obyvatele středočeského regionu. Limitem rozvoje území je tak:

- *převzetí rozvojových záměrů dle předchozího ÚPNSÚ Pyšely včetně změny č. 1 – 4.*
- *vymezením mezní velikosti sídla na platformě strategického plánu,*
- *doplněním rozvoje o dílčí záměry, deklarované v přípravné fázi ÚP Pyšely požadavky vlastníků pozemků, přičemž rozsah zpracování byl významně redukován a přijat v případě, že se jedná o požadavky slučitelné s urbanistickou koncepcí, PÚR, ZÚR a dalšími zájmy v krajině.*

Areály zemědělské prvovýroby se v řešeném území nevyskytují. Potenciálem je bydlení v atraktivním přírodním prostoru s využitím pracovních míst v regionálních centrech, ke kterým je k dispozici kvalitní veřejná doprava a dobré napojení na nadmístní silniční síť.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují variantní využití původních zemědělských statků pro jiné – avšak nerušící - výrobní činnosti či služby.

Ad § 18 SZ, odst. 5:

(5) *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.*
Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Umístění nových staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území není navrženo, případné umístění staveb dle odst. 5 § 18 stavebního zákona je uvedeno ve výčtu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

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 odvedení a likvidace splaškových vod.

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

Územní plán je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami.

Vyhodnocení z hlediska požadavků stavebního zákona:

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

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 |

Úkoly územního plánování jsou do územního plánu Pyšely přeneseny schváleným Zadáním územního plánu i strukturou a požadovaným obsahem Návrhu územního plánu.

Úkol ad 1c)

- | | |
|----|--|
| c) | prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání: |
|----|--|

vyplývá z obsahu územního plánu dle prováděcí vyhlášky, jednotlivé úkoly jsou naplněny, přičemž v průběhu Zadání ani zpracování Návrhu územního plánu nebyla zjištěna zásadní rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, naopak zjištěná rizika stability svahů Sázavy jsou eliminována požadavkem na striktní zakonzervování stávající individuální rekreace bez poškození dalšího rozvoje..

Nehospodárné využití veřejné infrastruktury nebylo zjištěno, vodní zdroje obce jsou stabilizovány.

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 |
|----|---|

Ize splnit v rozsahu příslušném metodice územního plánování. Na úrovni územního plánu jsou stabilizovány posice sídla v krajině, hierarchie a uspořádání vnitřního prostoru zastavěného území z hlediska druhu zástavby, vymezeného veřejného prostoru. Uspořádání a řešení staveb je metodikou územního plánování omezeno na stanovení koeficientu míry využití území a výškovou hladinou zástavby, jak je uvedeno ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využitím 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 |
|----|---|

je řešen naplněním příslušné části textové části Návrhu územního plánu a jeho grafického znázornění. Konkrétní rozsah a posice zastavitelných ploch a jejich určení respektuje zjištěné hodnoty v území – především jeho celistvost a urbanistické hodnoty jednotlivých typů zástavby.

Úkol ad 1f)

- | | |
|----|--|
| f) | stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci) |
|----|--|

není v návrhu územního plánu uplatněn. Stanovení pořadí provádění změn v území není účelné a může zbytečně blokovat přístup konkrétních stavebníků ke konkrétním parcelám zastavitelného

území.

Úkoly ad 1g a 1h)

- | | |
|----|--|
| g) | vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečných ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to v přírodě blízkým způsobem |
| h) | vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn |

nejsou řešeny, příčiny nebo možnosti vzniku těchto stavů nebyly Zadáním územního plánu Pyšely vymezeny a určeny k řešení.

Úkol ad 1i)

- | | |
|----|---|
| i) | stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitu bydlení |
|----|---|

je naplněn v koncepční i konkrétní úrovni, přičemž požadavek na obnovu (doplnění) sídelní struktury byl Zadáním územního plánu Pyšely jednoznačně stanoven a projektant jej řeší vymezením ploch přestavby v odpovídajícím rozsahu v odpovídajících lokalitách.

Kvalitní bydlení v řešeném území je součtem vlivu přírodního prostředí, umístění obce v regionu – jeho polohou na urbánní ose Praha – Benešov.

Úkol ad 1j)

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

je omezen na rozsah potřebného systému odvedení a čištění odpadních vod. Rozvoj území další investice do technické infrastruktury nevyžaduje, všechny plochy města a místních částí Zaječice, Kovářovice a Botová Lada jsou napojitelné na stávající nebo připravovanou veřejnou infrastrukturu.

Úkol ad 1k)

- | | |
|----|---|
| k) | vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany |
|----|---|

je řešen v příslušné stati textové části Odůvodněn územního plánu Pyšely

Úkoly ad 1l) – 1n)

- | | |
|----|---|
| l) | určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území |
| m) | vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak, |
| n) | regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů |

Tyto úkoly nejsou v návrhu ÚP Pyšely vymezeny ani řešeny.

Úkol ad 1o)

- | | |
|----|---|
| o) | uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče |
|----|---|

je naplněn rozvojem urbanistické struktury území, definicí a ochrany takto definovaných urbanistických hodnot.

Pochopení vnitřního prostoru sídla je profesní povinností zpracovatele. Naplnění potenciálu obnovy krajiny je dosaženo podporou jednotlivých společenství – lesního masivu, údolnice vodního toku podpora krajinného rázu – zemědělské krajiny.

Úkoly ad odst. 2 § 19 SZ:

2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu.

jsou splněny v rozsahu požadavků a stanovisek dotčených orgánů k návrhu Zadání při převzetí resp. zpracování opatření vyplývajících z PÚR ČR – aktualizace 2015, ÚAP ORP Benešov a ZÚR Středočeského kraje.

Vyhodnocení z hlediska požadavků vyhlášky 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Územní plán Pyšely je uspořádán ve smyslu novely vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Vyhodnocení z hlediska požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území

Názvosloví a význam ploch s rozdílným způsobem využití je navrženo v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území. Podrobnější vymezení nad rámec citované vyhlášky je uplatněno v případě:

- ploch dopravy,
- ploch občanského vybavení,
- plochy rekreace,
- ploch veřejných prostranství
- ploch zemědělských.

Plochy s rozdílným způsobem využití

Názvosloví a význam ploch s rozdílným způsobem využití je navrženo v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území. Dále jsou provedena tato zpřesnění:

Ad: Plochy dopravy – jsou doplněny samostatnými plochami specifickými pro účelové komunikace. Důvodem je potřeba majitelů a uživatelů zemědělského a lesního fondu na optimální propustnost území z hlediska správy a údržby těchto ploch. Současně nelze tyto účelové komunikace automaticky zařadit do veřejného prostoru z důvodu nepřiměřené expozice území. Statut účelových komunikací umožňuje značením i mechanickou zábranou zamezit jinému užívání těchto komunikací.

Ad: Plochy občanského vybavení jsou doplněny samostatnými plochami pro sport a rekreaci. Důvodem je specifický charakter jejich činnosti i specifická vazba na zastavěné území, golfový areál je pak vyhodnocen zcela samostatně.

Ad.: Plochy veřejných prostranství jsou doplněny plochami s veřejnou zelení. Důvodem je potřeba vymezit veřejná prostranství na plochách, kde jiný stav než veřejná zeleň doplněná prvky inventáře veřejného prostranství nelze s ohledem na přítomnost ochranných a bezpečnostních pásem dopravní a technické infrastruktury umístit.

Ad: Plochy nezastavitelné - zemědělské jsou dále členěny na plochy orné půdy a TTP. Důvodem je zobrazení skutečného stavu využívání území z hlediska pěstební činnosti a jeho zachování z důvodů stability území a zachování schopnosti odolnosti zemědělské půdy vůči vodní a větrné erozi.

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

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

Požadavky dotčených orgánů, uplatněných v Zadání jsou akceptovány v plném rozsahu.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) — viz ÚAP — jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Grafické část pod legendou koordinačního výkresu obsahuje následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany”.

- na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů – výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice, ...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Výše uvedené vymezené území jsou zapracovány do kapitoly 1f) výrokové části návrhu územního plánu.

Grafická část pod legendou koordinačního výkresu obsahuje následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb”.

Vyhodnocení projednání návrhu Územního plánu Pyšely

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno těmto dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a oprávněným investorům:

Seznam adresátů:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů Praha, 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, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
7. Ministerstvo vnitra ČR, 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. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
17. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1
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

Oprávněný investor:

22. GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem
23. Krajská správa a údržba silnic StČ. kraje, Zborovská 81/11, 150 00 Praha
24. NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4
25. Povodí Vltavy, s. p., Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5
26. ČEPS, a. s., ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10

Stanoviska a vyjádření doručená k návrhu územního plánu v souladu s § 50 stavebního zákona:

Stanoviska a vyjádření, která jsou v souladu s návrhem:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 130633/2018/KUSK ze dne 13. 11. 2018

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Obsah stanoviska: „Krajský úřad Středočeského kraje, jako orgán ochrany přírody (dále jen „Krajský úřad“) příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), tj. zejména k zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace, nadregionálním a regionálním územním systémům ekologické stability, zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů nemá k návrhu Územního plánu Pyšely žádné připomínky.

Krajský úřad příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/ 1992 Sb., konstatuje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/ 1992 Sb., lze vyloučit významný vliv návrhu Územního plánu Pyšely samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblastí, stanovené příslušnými vládními nařízeními. U katastrálních území Pyšely, Zaječice a Kovářovice dotčených návrhem ÚP Pyšely se nepředpokládá možnost významného ovlivnění území soustavy Natura 2000, která jsou v kompetenci krajského úřadu.“

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

Obsah stanoviska: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „správní orgán“) příslušný podle § 47 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (dále jen „zákon o lesích“) kompetentní podle § 48a lesního zákona o lesích je bez připomínek, neboť návrh ÚP neumísťuje rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkci lesa.

Správní orgán upozorňuje, že ÚP navrhuje v lokalitě ZJ 13 změnu funkčního využití z pozemku určeného k plnění funkci lesa na bytové využití. Dle ustanovení § 48 odst. 2 písm. b) a e) je příslušným orgánem státní správy lesa k vydání stanoviska úřad obce s rozšířenou působností.“

- ostatní zákony

Obsah stanoviska: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů a 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 územního plánu Pyšely připomínky, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.“

Odbor dopravy

Obsah stanoviska: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky.

Návrh územního plánu neobsahuje řešení silnic II. a III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.“

Odbor kultury a památkové péče

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

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje - územní pracoviště Benešov, Černoleská 2053, 256 04 Benešov, čj. KHSSC 52817/2018 ze dne 12. 11. 2018

Obsah stanoviska: „Na základě oznámení Městského úřadu Pyšely, nám. T. G. Masaryka 4, PSČ 251 67 Pyšely, IČ 00240664 přijatého dne 04. 10. 2018 a společného jednání konaného dne 23. 10. 2018 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“), návrh územního plánu 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 a 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 územního plánu Pyšely se souhlasí.“

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Benešov, Pod Lihovarem 1816, Benešov, čj. HSKL 4304-2/2018 – BN ze dne 25. 10. 2018

Obsah stanoviska: „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 § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 23. 10. 2018. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5, čj. KRPS-300175-1 /ČJ-2018-01 OOMN ze dne 18. 10. 2018

Obsah stanoviska: „Sděluje Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu územního plánu Pyšely připomínek.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, čj. SBS 31229/2018/OBÚ-02/I ze dne 19. 10. 2018

Obsah stanoviska: „K Vaší žádosti zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 4. 10. 2018 pod č.j. SBS 31229/2018/OBÚ-02, o vyjádření k „Oznámení o společném jednání o návrhu územního plánu Pyšely“ sdělujeme, že v daném území je situováno chráněné ložiskové území (dále jen „CHLÚ“) Pyšely, jehož správou je pověřena organizace Česká geologická služba, se sídlem Klárov 131/3, 118 21 Praha 1 - Malá Strana, IČ: 00025798.“

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, čj. MUBN/135374/2018/ŽP ze dne 14. 11. 2018

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

Obsah stanoviska: „Dle S 17a písm. a) citovaného zákona uplatňuje podle 5 5 odst. 2 stanovisko k územně plánovací dokumentaci Krajský úřad Středočeského kraje.

- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění

Obsah stanoviska: „Bez připomínek.“

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Obsah stanoviska: „Stanovisko je kompetentní vydat dle S 11, odst. 2 písm. a) Krajský úřad Středočeského kraje.“

- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění

Obsah stanoviska: „Bez připomínek.“

Obsah vyjádření: „V řešeném území se nachází následující plynárenská zařízení ve správě společnosti GasNet, s. r.:

- vysokotlaké plynovody,
- zařízení pro regulaci tlaku zemního plynu,
- středotlaké plynovody a přípojky.

V zájmové lokalitě se nachází stanice katodové ochrany (SKAO), která je součástí plynovodu. Pro anodového uzemnění (AU) tohoto zařízení je nutné dodržet ochranné pásmo (TPG 920 25) 100m, vrtaná anoda 40m. 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 Gridservices, s.r.o.

Aktuální podklady a podmínky k poskytnutí dat o našem zařízení jsou Vám k dispozici na mailové adrese: gis.data@innogy.com

K návrhu územního plánu Pyšely nemáme žádné námítky.

Stanoviska a vyjádření, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 104907/2018-1150-OÚZ-PHA ze dne 31. 10. 2018

Obsah stanoviska: „Ministerstvo obrany (dále jen „MO“), jehož jménem, na základě pověření ministra obrany čj. 2613/2014-1140 ze dne 5. ledna 2015, jedná, posoudilo výše uvedený dokument a ve smyslu ustanovení S 7, odst. 2, zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na základě ustanovení SS 6. odst. 1, písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a zmocněním v ss 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, ve smyslu S 50 odst. 2 stavebního zákona a dle S 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona vydává stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- jev 103 (Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany), které je nutno respektovat podle ustanovení S 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.“

Vyhodnocení: Požadavek zpracovatel uvede v příslušných kapitolách textové části a v grafické části.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 72317/2018 ze dne 8. 10. 2018

Obsah stanoviska: „Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě S 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s S 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje

k návrhu Územního plánu Pyšely toto stanovisko: S návrhem ÚP Pyšely souhlasíme za podmínky opravy hranice chráněných ložiskových území a vypuštění pojmu „těžba nerostných surovin“ v bodě c) u nepřipustného využití v plochách biokoridorů (str. 21 výrokové části).“

Vyhodnocení: Zpracovatel v dokumentaci před veřejným projednáním upraví hranici CHLÚ a provede úpravu textové části dle výše uvedeného požadavku.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 130633/2018/KUSK ze dne 13. 11. 2018

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Obsah stanoviska: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako 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, nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu Pyšely ze září 2018 pro společné jednání.

Tento návrh předpokládá zábory ZPF v celkovém rozsahu 77,3695 ha pro zastavitelné plochy a plochy přestavby a dalších 10,6792 ha pro plochy veřejné a krajinné zeleně. Celkem 88,0487 ha. Z platné územně plánovací dokumentace je navrženo k převzetí 76,5156 ha, nově jsou vymezeny rozvojové plochy s rozsahem 11,5331 ha. Téměř tři čtvrtiny navržených záborů ZPF představují plochy pro bydlení.

Dle ročních přehledů o počtu obyvatel v obcích ČR vydávaných Českým statistickým úřadem bylo k 1. 1. 2018 evidováno v Pyšelicích 1.938 obyvatel. Za posledních deset let dochází k nárůstu počtu obyvatel v obci zhruba o 37 obyvatel ročně. Dle vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v kapitole 3f) Odůvodnění posuzovaného návrhu územního plánu - na straně 95 až 110, je v současné době rezerva využití vymezeného zastavěného území a zastavitelných ploch v hodnotě 163 parcel RD. Tato rezerva se jeví jako dostatečná na dalších 10 let při zohlednění výše popsaného demografického vývoje v obci a koeficientu obloženosti RD s hodnotou 2,3. V souhrnu této kapitoly je doslova uvedeno: „Město připravuje nový územní plán, který by analyzoval rozvoj území po r. 1989 a nastavil aktuální poměr mezi potenciálem rozvoje území a poptávkou na obecné - společenské úrovni i požadavky vlastníků nemovitostí. Nový územní plán rovněž může využít nástrojů vyhodnocení účinnosti ÚP včetně vypuštění nevyužitých ploch v zákonném režimu, který by město ochránil od rizika případných náhrad za majetkovou újmu, teoreticky vzniklou majitelům takto vypuštěných pozemků. Z popsaného hlediska tedy nelze změnou ÚP vymezit další koncepční rozvoj území.“

Z předloženého návrhu územního plánu není zřejmé, které plochy z předchozí - platné územně plánovací dokumentace jsou na základě přehodnocení vývoje vypuštěny. Navrhované rozšíření rozvojových ploch o 11,5331 ha nad rámec zastavitelných ploch dle předchozí - platné územně plánovací dokumentace není odůvodněno.

Dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v posuzovaném návrhu územně plánovací dokumentace prokázána.“

Vyhodnocení: Na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu se zábořem ZPF a na základě konzultace na KÚ Stč. kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství bylo požádáno o změnu stanoviska.

Změna stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 166681/2019/KUSK ze dne 22. 1. 2020

Obsah stanoviska: „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 územního plánu Pyšely pro společné jednání následující stanovisko a mění tím své dřívější stanovisko uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 130633/2018/KUSK ze dne 13. 11. 2018:

I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit popsaných v tabulkách v kapitole 4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa – na straně 118 až 122 posuzované dokumentace.

II. Požaduje, aby byla lokalita PY42 s výměrou 8,0191 ha na zemědělské půdě II., IV. a V. třídy ochrany určená pro plochy bydlení – specifické zařazena do II. etapy výstavby – aby bylo její využití pro navrhovaný účel podmíněno naplněním ostatních rozvojových ploch města Pyšely minimálně z 80%.

Úpravou předmětné územně plánovací dokumentace došlo k podstatné redukci zastavitelných ploch přebíraných z platného ÚPNSÚ Pyšely i ploch nově vymezovaných. Celkový rozsah rozvojových ploch se snížil ze 77,3695 ha na 56,5913 ha, což lépe odpovídá trendům demografického vývoje. Přiměřený rozvoj města bude regulován požadovanou etapizací výstavby.

Vyhodnocení: V dokumentaci pro veřejné projednání budou zastavitelné plochy vymezeny dle dokumentace předkládané k žádosti o změnu stanoviska a požadavek na etapizaci bude v dokumentaci k veřejnému projednání akceptován.

- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Obsah stanoviska: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22d zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), upozorňuje na to, že v ZÚR Středočeského kraje jsou stanoveny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, kde je v odstavci č. 6 uvedeno vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje a přitom se soustředit především na nevhodnou zástavbu a omezení fragmentace krajiny a srůstání sídel. Ke srůstání sídel dochází v případě ploch PY 36-46 mezi sídly Zaječice a Pyšely.

Zároveň je v předmětném území uvažována obytná zástavba. Dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, předmětné lokality svých charakterem zakládají rámec pro realizaci záměrů podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., bodu 108 Záměry rozvoje sídel s rozlohou nad 5 ha, kategorie II. Před realizací záměru je nutné předložit příslušnému úřadu oznámení záměru zpracované dle přílohy č. 3 nebo 4 zákona č. 100/2001 Sb.“

Vyhodnocení: Plochy PY 40-41 a 43-46 byly z návrhu ÚP ve verzi pro veřejné projednání vypuštěny. Na plochu PY 42 je vydáno územní rozhodnutí včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. Plochy 36 – 39 nedosahují výměry 5 ha.

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, čj. MUBN/135374/2018/ŽP ze dne 14. 11. 2018

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

Obsah stanoviska: „Nesouhlasíme se začleněním plochy ZJ13 do ploch pro zástavbu. ÚP vyčleňuje pro bydlení řadu pozemků mimo PUPFL. Nebyl doložen veřejný zájem na záboru ZJ13 dle S 13 lesního zákona.“

Vyhodnocení: Lokalita ZJ13 bude z dalšího projednávání vyřazena.

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

Obsah stanoviska: „Orgán ochrany přírody souhlasí s koncepcí uspořádání krajiny s vymezením ploch pro prvky ÚSES (biokoridory a biocentra) umístěnými v souladu s ÚSES ZÚR Středočeského kraje.

Požadavek zdejšího úřadu v návrhu zadání byl vyčlenit plochy BK, BC až do pozemků (p. č.) u konkrétních lokalit, tak aby se předešlo následujícím nedorozuměním v této problematice.

Nelze souhlasit s navrženými plochami pro zástavbu na plochách – pozemcích s významnými krajinnými prvky ze zákona dle 3 odst. 1) zákona o ochraně přírody a krajiny jako jsou lesy, vodní plochy, údolní nivy na zemědělské půdě a ostatní ploše, ostatní plochy, zeleň.

U těchto ploch je třeba zdůvodnit návrh doložitelným, prokazatelným veřejným zájmem.

Pokud dochází k překryvu nebo kolizi zájmů u konkrétních lokalit, požadujeme dle zákona č. 114/1992 Sb. upřednostnit zájem celospolečenský na zachování stavu krajiny a přírody před zábořem ploch pro zástavbu.“

Vyhodnocení: Územní plán řeší vymezení zastavitelných ploch a jejich vymezení je uvedeno v grafické části – jednotlivé zastavitelné plochy územně plánovací dokumentace nevyčleňuje dle konkrétních

pozemků. Vyjmenování konkrétních pozemků se neuvádí, segmenty ÚSES jsou vymezeny dle metodiky ÚSES jako potenciál území, vyplývající z primární struktury krajiny resp. definovaných skupin typů geobiocenů. Z téhož důvodu kapitola 1h) - vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona uvádí, že předkupní právo dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona nebude uplatňováno.

Výkresová část UP Pyšely je zpracována nad aktuální mapou katastru nemovitostí a u návrhových ploch nedochází k překryvu prvků ÚSES a navrhovaných zastavitelných ploch či ploch přestavby.

Ostatní část stanoviska je v obecné rovině a zpracovatel po úpravě dokumentace na základě ostatních stanovisek v případě zásahu do výše uvedených krajinných prvků odůvodní jejich potřebu z hlediska veřejného zájmu.

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění
Obsah stanoviska: „Do doby intenzifikace stávající ČOV Pyšely, vodoprávní úřad nesouhlasí s dalším rozvojem sídelního útvaru (ČOV Borová Lhota a Zaječice) neboť současná kapacita ČOV Pyšely je již nedostačující.“

Vyhodnocení: Vzhledem k tomu, že zastavitelné plochy se v územně plánovací dokumentaci vymezují v horizontu cca 10 let a více, budou zastavitelné plochy vymezeny s podmínkou, že bude dostatečná kapacita ČOV, popř. bude nutné provést její intenzifikaci. Plochy pro rozšíření jednotlivých ČOV jsou v územním lánu vymezeny a je zde uvedena možnost řešení individuální likvidace splaškových vod do doby zprovoznění ČOV Borová Lhota a Zaječice.

Povodí Vltavy, s. p., Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, čj. 53815/2018-242/Má ze dne 11. 10. 2018

Obsah vyjádření: „Územní plán umožňuje další rozvoj území na zastavitelných plochách a plochách přestavby, vymezuje vodní zdroje v lokalitě Lično včetně trasy výtlačného vodovodního řadu ke stávajícímu vodojemu a možnost intenzifikace stávající ČOV Pyšely. Územní plán dále vymezuje plochy pro ČOV Borová Lhota a pro ČOV Zaječice. Veškerá stávající a budoucí zástavba města Pyšely a místních částí Zaječice, Kovářovice a Borová Lhota bude připojena na centrální čistírny odpadních vod. Před zprovozněním ČOV Borová Lhota a Zaječice lze řešit likvidaci splaškových vod alternativně. Srážkové vody budou likvidovány vsakováním na jednotlivých parcelách, výstavba zastavitelných ploch PY40, PY 41 a PY46 je podmíněna zpracováním územní studie, která pro související zástavbu vymezí potřebný retenční prostor.

Územím obce protékají dle Centrální evidence vodních toků (CEVT) tyto drobné vodní toky:

- Zaječický potok (IDVT 10273781) a jeho drobné přítoky, ve správě Lesů ČR, státní podnik,
- LBP Zaječického potoka – od Kovářovic do v.k. 306,1 (IDVT 10267625) a jeho drobné přítoky, ve správě Lesů ČR, státní podnik,
- Křivoveský potok (IDVT 10250545) a jeho drobné přítoky, ve správě Lesů ČR, státní podnik,
- Bezejmenné drobné vodní toky IDVT 10270257 a IDVT 10246987 ve správě Města Pyšely.

Část území obce je situována ve druhém vnějším ochranném pásmu vodního zdroje.

Jako správce výše uvedených drobných vodních toků a příslušný správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy podle ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) v platném znění, máme k uvedenému návrhu územního plánu Pyšely následující připomínky:

1. Srážkové vody z nově navrhovaných ploch budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona, § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 43 1/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území a dalšími právními předpisy dle TN V 75 901 1 a ČSN 75 9010. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace či přímo do toku budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.

2. Upřednostňujeme centrální systém odkanalizování s odvedením splaškových odpadních vod na společnou ČOV. Domovní ČOV lze navrhovat pro ojedinělou zástavbu (u objektů určených k trvalému bydlení). U rekreačních objektů nevyužívaných celoročně navrhovat jímky na vyvážení.

3. Podél koryt vodních toků bude zachováno volné, nezastavěné pásmo o šíři 6 m od břehové čáry na obě strany u drobných toků (§ 49 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.), pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryt VT, ve kterém nebudou umístěovány žádné nové stavby.“

Vyhodnocení: Vodní toky jsou v dokumentaci uvedeny. Připomínky dle bodů 1. až 3. budou v územním plánu respektovány.

Stanoviska a vyjádření doručená k řízení o územního plánu v souladu s datem konání veřejného projednání dne 16. 6. 2021 v souladu § 52 stavebního zákona:

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/2021/500/1295 ze dne 1. 7. 2021

Obsah stanoviska: „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. 1 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: Návrh územního plánu Pyšely respektuje a uvádí limity ve smyslu výše uvedených předpisů. Navržené plochy s limity nekolidují.

Proti návrhu územního plánu Pyšely nemáme žádné námítky.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 067202/2021/KUSK ze dne 29. 6. 2021

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Obsah stanoviska: „Krajský úřad Středočeského kraje, jako orgán ochrany přírody (dále jen „Krajský úřad“) příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), tj. zejména k zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace, nadregionálním a regionálním územním systémům ekologické stability, zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů nemá k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Pyšely žádné připomínky.

Krajský úřad příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., konstatuje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., lze vyloučit významný vliv návrhu Územního plánu Pyšely ve fázi veřejného projednání samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, stanovené příslušnými vládními nařízeními. U katastrálních území Pyšely, Zaječice a Kovářovice, jenž jsou součástí návrhu ÚP Pyšely, se nepředpokládá možnost významného ovlivnění území soustavy Natura 2000, která jsou v kompetenci Krajského úřadu.

- ostatní zákony

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

zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a 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 připomínky k veřejnému projednání návrhu územního plánu Pyšely, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.“

Odbor dopravy

Obsah stanoviska: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územní plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá k návrhu územního plánu Pyšely pro veřejné projednání připomínky, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.“

Odbor kultury a památkové péče

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

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – pracoviště Benešov, Černošská 2053, 256 04 Benešov, čj. KHSSC 27417/2021 ze dne 2. 7. 2021

Obsah stanoviska: „Na základě oznámení Městského úřadu Pyšely, nám. T. G. Masaryka 4, PSČ 251 67 Pyšely, IČ 00240664 přijatého dne 28. 05. 2021 a společného jednání konaného dne 30. 06. 2021 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), návrh územního plánu Pyšely.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) 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 územního plánu Pyšely se souhlasí.“

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 150 00 Praha 5, čj. KRPS-125370-1/ČJ-2021-0100MN ze dne 4. 6. 2021

Obsah stanoviska: „Sděluje Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu územního plánu Pyšely připomínky.“

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, čj. MUBN/114441/2021/OOPLH ze dne 7. 7. 2021

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

Obsah stanoviska: „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

Obsah stanoviska: „Bez připomínek, byly akceptovány připomínky uvedené v souhrnném vyjádření ze dne 04. 12. 2020 pod č.j. MUBN/204520/2020/OOPLH.“

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

Obsah stanoviska: „Bez připomínek, byly akceptovány připomínky uvedené v souhrnném vyjádření ze dne 04. 12. 2020 pod č.j. MUBN/204S20/2020/OOPLH.“

- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění

Obsah stanoviska: „Bez připomínek.“

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

Obsah stanoviska: „Stanovisko je kompetentní vydat dle § 11, odst. 2 písm. a) citovaného zákona Krajský úřad.“

- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění

Obsah stanoviska: „Bez připomínek.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 494507/2021 ze dne 3. 6. 2021

Obsah stanoviska: „Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k návrhu Územního plánu Pyšely následující stanovisko:

S návrhem ÚP Pyšely souhlasíme za podmínky doplnění zákresu chráněného ložiskového území (CHLÚ) Mokřany do Koordinačního výkresu a doplnění podmínek využití plochy PY39 o nutnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona při umísťování staveb do CHLÚ.“

Vyhodnocení: Projektant prověřil správnou pozici CHLÚ.

Odbor životního prostředí

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

Obsah stanoviska: „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 v předchozí fázi projednávání návrhu územního plánu Pyšely (k dokumentaci k žádosti o změnu stanoviska vydanou pod č. j. 166681/2019/KUSK ze dne 22. 1. 2020) udělil souhlas k celkovému rozsahu záboru ZPF ve výši 56,5913 ha a uplatnil požadavek na zařazení lokality PY42 s výměrou 8,0191 ha určené pro bydlení do II. etapy výstavby podmíněné naplněním minimálně 80% zbývajících rozvojových ploch města.

Předložený návrh k veřejnému projednání výše uvedené stanovisko a požadavek orgánu ochrany ZPF nereflkuje, a proto k němu nelze udělit kladné stanovisko.“

Vyhodnocení: I když je v dokumentaci zcela jednoznačně uvedena podmínka: „Využití území pro navrhovaný účel podmíněno naplněním ostatních rozvojových ploch města Pyšely minimálně z 80 %.“, z čehož jednoznačně vyplývá možnost zástavby v další etapě, tak dotčený orgán požaduje do návrhu územního plánu doplnit text o etapizaci, tj. že lokalita PY42 je zařazena do II. etapy výstavby. Požadavek byl do dokumentace doplněn a bylo požádáno o změnu stanoviska k tomuto požadavku. Dokumentace je doplněna o výkres etapizace – 1d - VÝKRES POŘADÍ PLOCH.

Dále k navýšení výměra záborů ZPF, a to z důvodu vymezení zastavitelných ploch ZJ18 a ZJ19 v místní části Zaječice z důvodu zainvestování technické infrastruktury vlastníkem pozemků tak, jak je uvedeno v textové části odůvodnění územního plánu bylo odůvodnění pro dotčený orgán upřesněno a bylo požádáno o změnu stanoviska i pro tento účel.

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

Obsah stanoviska: „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 (dále jen „lesní zákon“), nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu Pyšely z 16. 4. 2021. Součástí návrhu je vymezení zastavitelné plochy ZJ13 na pozemku určeném k plnění funkcí lesa, aniž by byly vyhodnoceny důsledky navrhovaného řešení, aniž by byl specifikován a odůvodněn účel navrhovaného záboru pozemku určeného k plnění funkcí lesa.“

Vyhodnocení: Zpracovatel doplnil důsledky navrhovaného řešení plochy ZJ13 na pozemky určené pro plnění funkce lesa včetně požadovaného účelu využití a bylo požádáno o změnu stanoviska dotčeného orgánu – viz změna stanoviska.

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

Obsah stanoviska: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22d zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), upozorňuje na to, že v ZÚR Středočeského kraje jsou stanoveny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, kde je v odstavci č. 6 uvedeno vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje a přitom se soustředit především na nevhodnou zástavbu a omezení fragmentace krajiny a srůstání sídel. K nevhodnému vymezení dochází v případě ZJ19, která vybíhá do volné krajiny.

Zároveň je v předmětném území uvažována obytná zástavba. Dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, předmětné lokality svých charakterem zakládají rámec pro realizaci záměrů podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., bodu 108 Záměry rozvoje sídel s rozlohou nad 5 ha, kategorie II. Před realizací záměru je nutné předložit příslušnému úřadu oznámení záměru zpracované dle přílohy č. 3 nebo 4 zákona č. 100/2001 Sb.“

Vyhodnocení: Z hlediska defragmentace krajiny bylo upozornění vyhodnoceno, ale vzhledem k zainvestování pozemků dle platné územně plánovací dokumentace ho nelze akceptovat.

Podmínka předložení záměru dotčeného orgánu je určena pro navazující dokumentaci před realizací jednotlivých záměrů.

Změna stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 139154/2021/KUSK ze dne 8. 12. 2021

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Obsah stanoviska: „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 územního plánu Pyšely pro veřejné projednání a mění tím své dřívější stanovisko uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 067202/2021/KUSK ze dne 29. 6. 2021:

Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit PY1 až PY39, ZJ1 až ZJ12, ZJ15 až ZJ19, KO1 až KO7, BL1 až BL10, tj. s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 49,9744 ha v I. etapě a s nezemědělským využitím lokality PY42 s rozsahem záboru ZPF ve výši 8,0191 ha ve II. etapě, a to na základě odůvodnění doplněného spolu s žádostí o tuto změnu stanoviska.“

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

Obsah stanoviska: „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 (dále jen „lesní zákon“), k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci, pokud tato dokumentace umisťuje rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“) nemá připomínky k návrhu územního plánu Pyšely pro veřejné projednání a mění tím své dřívější negativní stanovisko uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 067202/2021/KUSK ze dne 29. 6. 2021.

K uplatnění stanoviska k předpokládanému záboru PUPFL v rozsahu 0,2015 ha v rámci lokality ZJ13 určené pro bydlení je podle ustanovení § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona příslušný orgán státní správy lesů obce s rozšířenou působností, v daném případě Městský úřad Benešov.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Koží 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, čj. SBS 21587/2021/OBÚ-02/1 ze dne 14. 6. 2021

Obsah stanoviska: „K Vašemu oznámení o projednání návrhu Územního plánu Pyšely ze dne 28. 5. 2021, č.j. 51/2021, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 28. 5. 2021 pod č.j. SBS 21587/2021/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že tento citovaný návrh se týká území, které je situováno v západní části k. ú. Pyšely v části Chráněných ložiskových území Pyšely a Mokřany (dále jen „CHLÚ“).

Správou CHLÚ Pyšely a CHLÚ Mokřany je pověřena organizace Česká geologická služba, a. s., se sídlem Klárov 131/3, 1180 21 Praha 1 – Malá Strana, IČ: 000 25 798.“

Vyhodnocení: CHLÚ je v koordinačním výkrese uvedeno. Konkrétní záměry musí být v rámci navazující dokumentace projednány se správou CHLÚ. Z pohledu územně plánovací dokumentace není třeba Českou geologickou službu, a. s. obesílat.

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, čj. MUBN/114441/2021/OOPLH ze dne 7. 7. 2021

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Obsah stanoviska: „Požadujeme zpracovat podmínku týkající se intenzifikace ČOV viz vyjádření MěÚ Benešov, OŽP ze dne 04. 12. 2020 pod čj.: MUBN/204520/2020/OOPLH (veškeré nově navržené plochy uvažující s napojením na ČOV jsou podmíněny dokončením intenzifikace ČOV).“

Vyhodnocení: Zpracovatel do dokumentace doplní podmínku, že veškeré nově navržené plochy uvažující s napojením na ČOV jsou podmíněny dokončením intenzifikace ČOV.

Doručená vyjádření oprávněných investorů:

Do stanoveného data nebyla vyjádření oprávněných investorů doručena. Byla doručena pouze 1 námítka, která je vyhodnocena v rámci ostatních doručených námitek.

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného data nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

Stanoviska a vyjádření doručená k řízení o územního plánu v souladu s datem konání opakovaného veřejného projednání dne 3. 3. 2022 v souladu § 52 stavebního zákona:

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 014546/2022/KUSK ze dne 1. 3. 2022

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Citace: „Krajský úřad příslušný podle ust. S 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., konstatuje, že v souladu s ust. S 45i zákona č. 114/1992 Sb., lze vyloučit významný vliv upravené dokumentace návrhu Územního plánu Pyšely ve fázi opakovaného veřejného projednání samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, stanovené příslušnými vládními nařízeními. V rámci katastrálních území Pyšely, Zaječice a Kovářovice, jenž jsou součástí návrhu ÚP Pyšely, se nepředpokládá možnost významného ovlivnění území soustavy Natura 2000, která jsou v kompetenci Krajského úřadu.“

- 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 S 47 odst. 1 písm. b) a S 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 upravenému návrhu územního plánu Pyšely z prosince 2021 pro opakované veřejné projednání. Úpravy se netýkají vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené 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:

zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a 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 připomínky k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Pyšely, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá k návrhu územního plánu Pyšely pro opakované veřejné projednání připomínky, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.“

Odbor kultury a památkové péče

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

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – pracoviště Benešov, Černošská 2053, 256 04 Benešov, čj. KHSSC 04704/2022 ze dne 4. 3. 2022

Citace: „Na základě oznámení Městského úřadu Pyšely, nám. T. G. Masaryka 4, PSČ 251 67 Pyšely, IČ 00240664 o konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Pyšely, přijatého dne 28. 01. 2022 a opakovaného veřejného projednání konaného dne 03.03.2022 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“), návrh Územního plánu 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 a 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: Se změněnými částmi návrhu územního plánu Pyšely se souhlasí.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, čj. SBS 04309/2022/OBÚ-02/1 ze dne 31. 1. 2022

Citace: „K Vašemu oznámení o opakovaném projednání návrhu Územního plánu Pyšely ze dne 28. 01. 2022, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 28.01.2022 pod č.j. SBS 04309/2022/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že tento citovaný návrh se týká území k. ú. Pyšely, v jehož západní části (v lokalitě „Pod Loretou“) je situováno Chráněné ložiskové území Pyšely (dále jen „CHLÚ“). Správou CHLÚ Pyšely je pověřena organizace Česká geologická služba se sídlem Klárov 131/3, 1180 21 Praha 1 – Malá Strana, IČ: 000 25 798.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem MO, Odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6. čj. 132116/2021-7460-OÚZ-PHA ze dne 25. 2. 2022

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce správy a řízení organizací Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

MO ČR souhlasí s navrženými změnami řešenými v rámci návrhu územního plánu Pyšely, protože změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

Ve veřejném zájmu žádá o doplnění limitů a zájmů MO ČR do návrhu územně plánovací dokumentace, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) — viz ÚAP — jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů – výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice, ...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. V rámci předloženého upraveného návrhu územního plánu Pyšely jsou zájmy zapracovány, ale jen z části.

V textové části návrhu ÚP Pyšely není zapracován jev 119 (JAP a označení jevu ÚAP 103 je již v současné době nahrazeno označením 102a.

Dále není v grafické části v koordinačním výkrese zapracováno ochranné pásmo radaru SRE ani textová poznámka „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ pod legendou koordinačního výkresu.

Textovou část návrhu ÚP Pyšely (Odůvodnění, kapitola Zvláštní zájmy Ministerstva obrany) a grafickou část – koordinační výkres požadujeme upravit a zapracovat do návrhu ÚP zájmy MO ČR dle výše uvedených požadavků.“

Vyhodnocení: Požadavky jsou doplněny zpracovatelem do textové části do kapitoly 1f) výrokové části a kapitoly 2d) textové části odůvodnění, novou kapitolu nebylo nutné založit. Citované textové poznámky jsou vloženy pod legendu koordinačního výkresu.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 12281/2022 ze dne 2. 2. 2022

Citace: „Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k návrhu Územního plánu Pyšely následující stanovisko:

S návrhem ÚP Pyšely souhlasíme za podmínky doplnění zákresu chráněného ložiskového území (CHLÚ) Mokřany do Koordinačního výkresu a doplnění podmínek využití plochy PY39 o nutnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHIÚ při územním řízení.“

Vyhodnocení: Koordinační výkres obsahuje zákres CHLÚ Mokřady, využití zastavitelné plochy PY 39 v přesahu do CHLÚ je ve výrokové části, kapitole 1f) vymezeno jako podmíněčné s podmínkou dodržení postupu dle § 1 Horního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 014546/2022/KUSK ze dne 1. 3. 2022

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 S 13 odst. 1 písm. b) a S 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 územního plánu Pyšely z prosince 2021 pro opakované veřejné projednání následující stanovisko:

1. Nesouhlasí se zařazením lokality PY+I do zastavitelných ploch/zastavěného území.

2. Požaduje, aby byla nově vymezená lokalita PY+1 na pozemku evidovaném v druhu pozemku trvalý travní porost, jako součást ZPF, přeřazena z ploch přestavby do plochy změny v krajině bez vyhodnocení na zábor ZPF. Podle odůvodnění pro její vymezení není tato plocha určena k zástavbě, a proto by neměla rozšiřovat zastavěné území obce na úkor ZPF. Regulativy dané plochy připouští pouze její zemědělské využití.

3. Nemá připomínky k dalším úpravám předmětné dokumentace, tyto úpravy nemají negativní dopad na ZPF.

Po zapracování výše uvedeného požadavku by celkový zábor ZPF neměl přesáhnout hodnotu 57,3223 ha, což zhruba odpovídá výši záborů ZPF odsouhlasené v předchozí fázi projednávání (57,9935 ha). Etapizace zůstává zachována.“

Vyhodnocení: Na základě nesouhlasu s vymezením plochy PY+1 bylo požádáno o změnu stanoviska, a to tak, že plocha PY+1 byla vymezena mimo zastavěné území a plochy přestavby, jelikož se jedná pouze o možnost využití pro zahrady. Není tedy zastavitelnou nad rozsah podmínky plochy dle kapitoly 1f) výrokové části ÚP Pyšely pro 1. opakované veřejné projednání.

Změna stanoviska:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 043915/2022/KUSK ze dne 20. 4. 2022

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 souhlasí s upraveným návrhem územního plánu Pyšely pro opakované veřejné projednání z dubna 2022 a mění tím své dřívější stanovisko uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 014546/2022/KUSK ze dne 1. 3. 2022. Sporná lokalita PY+1 byla přeřazena z ploch přestavby do plochy nezastavitelné, bude i nadále využívána jako součást ZPF.

Doručená vyjádření oprávněných investorů:

Do stanoveného data nebyla vyjádření oprávněných investorů doručena. Byla doručena pouze 1 námitka, která je vyhodnocena v rámci ostatních doručených námitek.

Připomínky sousedních obcí:

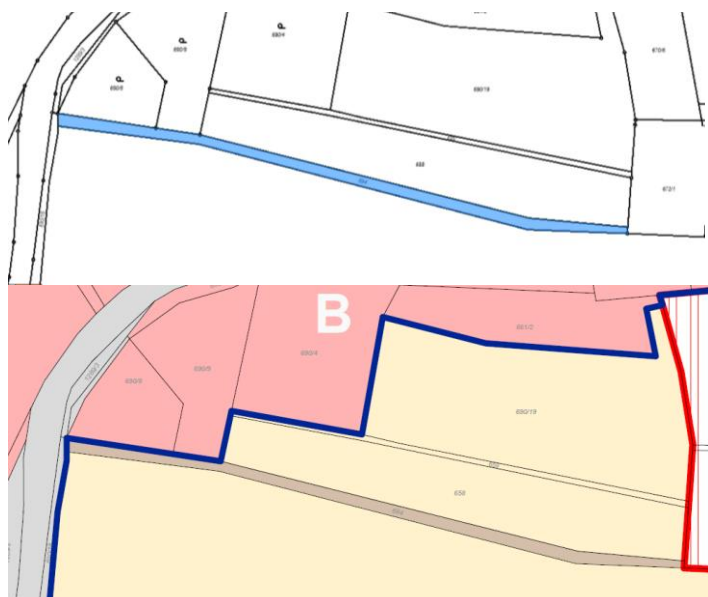
Do stanoveného data nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

Připomínky veřejnosti:

P01 – Hana Bejšovcová, Milánská 454, 109 00 Praha 10 ze dne 19. 11. 2018

Obsah připomínky: „Na základě veřejné vyhlášky ze dne 4. 10. 2018 Vám zasílám připomínky k návrhu Územního plánu Pyšely

1. Pozemek č. p. 694 je v návrhu ÚP označen jako plocha pro dopravní infrastrukturu. Tento pozemek je v mém vlastnictví a nesouhlasím s jeho zařazením jako dopravní infrastruktura, neboť nikdy tuto funkci neplnil, vždy byl obhospodařován jako pole, je součástí obdělávaného celku, nelze jej v terénu odlišit, je z obou stran obklopen obdělávanou půdou, sám je polem. V katastru nemovitostí je veden jako orná půda, kterou také je. Trvám na tom, aby jako pole zůstal.



Není žádný důvod, proč by měl sloužit jako cesta, a to pouze k jednomu, jedinému pozemku (č. p. 672), který není v mém vlastnictví (je majetkem sousedního vlastníka), zato je součástí stavebních pozemků v návrhu ÚP označených jako plocha PY32. Tento celek má dostatečný přístup z cesty 690/44 a následně z cesty 1291, která navíc probíhá souběžně s předmětným pozemkem č. p. 694 (jen pouze o cca 50 m výš). Došlo-li k zhodnocení velkých ploch pozemků v ploše PY32 jejich zařazením v ÚP jako

stavební, pak zajištění dalších přístupů k těmto pozemkům musí jít plně k tíži jejich majitelů, a ne majitelů sousedních pozemků. Není tedy žádný důvod vzniku další cesty, a to kousek od již existujících cest, které již dostatečně umožňují přístup k pozemku č. p. 672 i k celému území označeném v ÚP jako plocha PY32. Ani zde není možné mluvit o možném veřejném zájmu. Nelze napláňovat cestu pouze pro tvar hranice pozemku vedené v katastru nemovitostí, ve skutečnosti však prostředkem zoraného pole, a to pouze k pozemkům jiného majitele, které jsou dnes také poli a jako stavební pozemky již mají dostatečný přístup z dnes již existujících cest.

2. Žádám o zařazení částí pozemků par. č. 690/18 a 690/20, jako pozemky určené pro bydlení, v rozsahu zástavby max. 2 rodinnými domy směrem k ulici Ladova. Zástavba by plynule navazovala na zastavěné území, parcely č. 690/8 a 690/9, které by svou šířkou nepřekračovala, došlo by ke scelení území s okolní zástavbou. O zařazení těchto částí pozemků žádám již řadu let, nikdy mi nebylo vyhověno. Nevím, z jakého důvodu. Město Pyšely v ÚP na okrajových částech města zabírá stále větší plochy volné krajiny, kde je v plánu masivní výstavba. V projednávaném návrhu ÚP je zcela zastavěna krajina mezi Pyšely a Zaječicemi, a to ve volné krajině, za hranicemi obou obcí. K zastavění v této oblasti není určeno několik menších parcel pro pár nových domků, ale prakticky celé území mezi obcemi. Obdobně je takto zabírána krajina po celém okraji obce. Tyto nové stavební plochy podle mě více zatěžují a znehodnocují krajinu, pro kterou je město Pyšely vyhledáváno než výstavba dvou domů prakticky v centru města.“

Vyhodnocení:

1. Dokumentace bude opravena a cesta zde nebude vymezena.

2. Vzhledem k dostatečnému množství vymezení zastavitelných ploch a jejich nutné redukci již nebudou další zastavitelné plochy vymezovány.

P02 – Petra Bejšovcová, Milánská 454, 109 00 Praha 10 ze dne 20. 11. 2018

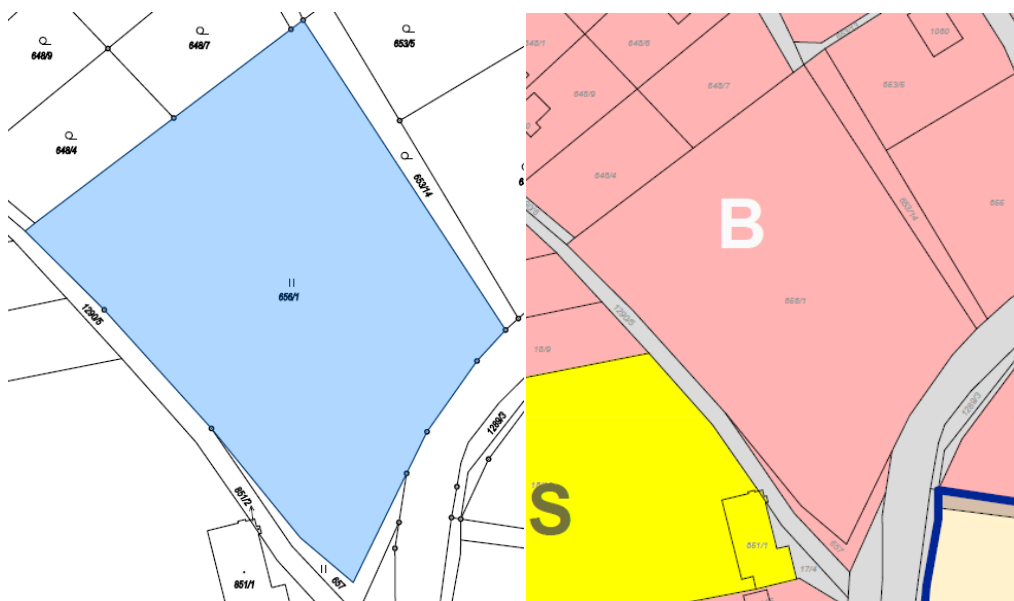
Obsah připomínky: „Níže Vám zasílám připomínky k návrhu Územního plánu Pyšely dle veřejné vyhlášky ze dne 4. 10. 2018

1. Vyjadřuji nesouhlas s vedením komunikace na mých pozemcích č. 656/1 a 657. Tyto pozemky vždy ve všech územních plánech města Pyšely byly vedeny jako pozemky stavební. Nikdy nebylo jednáno o změně, a já s pozemky počítám jako se stavebními v celé jejich ploše, a proto jsem také v dobré víře zainvestovala zpřesnění hranic těchto pozemků pomocí geometrického plánu, který byl všemi dotčenými osobami odsouhlasen. Přístup do této lokality je jednoznačně dostatečný stávajícími cestami č.p. 1290/5, 1290/6 a 1335.

Není však možné a spravedlivé nečinnost majitelů pozemků 18/10 a 1290/5 na vyřešení problému s průběhem obecní cesty č.p. 1290/5 řešit jednostranným záborem vedlejšího stavebního pozemku ve vlastnictví osoby třetí. Podle mého názoru zde není ani možné mluvit o obecním zájmu, neboť lokalita je dobře přístupná (cesty 1206; 648/8; 1335), stejně tak je umožněn dostatečný přístup na fotbalové hřiště vč. jeho zázemí i bez záboru mého pozemku.

Ráda bych upozornila, že přestože je problém s průběhem obecní cesty po pozemku hřiště obecně známý nikdo mě po celou dobu vlastnictví předmětných sousedních pozemků nekontaktoval s návrhem řešení. Naopak, já jsem se sama snažila, ačkoliv se mě problém s průběhem cesty přímo netýká (hřiště nezasahuje do mých pozemků a cesta vede po hřišti), kontaktovat zástupce fotbalového hřiště, ovšem na zanechaný kontakt se nikdo nikdy neozval. Chápu, že na vyřešení situace je potřebná trojstranná dohoda, o kterou se zdá, však nikdo nestojí.

Není však možné nečinnost nebo nemožnost dohody mezi vlastníky pozemků 18/10 a 1290/5 řešit omezením práv třetí strany.



2. Nemyslím si, že je vhodné zastavět pozemky mezi Pyšely a Zaječicemi označené jako plochy PY38 — PY46. Tato oblast je pohledově významná a tvoří plynulý přechod z původní, nezastavěné krajiny přírodního parku k zástavbě Pyšel a Zaječic. Výstavba v tomto prostoru podle navrženého ÚP je masivní a značně zasahuje do nezastavěných polí mimo obě obce (docházková vzdálenost výrazně překračuje 5 min.) Myslím si, že pro rozvoj obcí je lépe hledat prostor k výstavbě blíže k jejich centru, obec kompaktně doplňovat než ji jednostranně masivně rozvíjet do volné krajiny.

Vyhodnocení:

1. Zmíněné pozemky nejsou v územním plánu vedeny jako komunikace.
2. Zastavitelné plochy budou na základě stanovisek dotčených orgánů, zejména orgánu ochrany ZPF redukovány.

P03 – Hana Danková, Miroslava Duráková, Petra Krupičková ze dne 11. 11. 218

Obsah připomínky: „My níže podepsaní jakožto obyvatelé Zaječic se na Vás obrácíme s připomínkami k návrhu územního plánu obce:

1. Nesouhlasíme s dalším rozšiřováním rozlohy stavebních pozemků v katastru obce Pyšely, zejména pak mezi Pyšely a Zaječicemi, na úkor orné půdy,
2. Žádáme také o zrevidování aktuálně platného územního plánu z roku 2009 – konkrétně zmenšení rozsahu ploch určených pro bydlení v prostoru mezi Pyšely a Zaječicemi a změnu využití těchto ploch z bydlení zpět na ornou půdu nebo jinou zeleň, a to z těchto důvodů:

1. Domníváme se, že jakákoli masovější zástavba na pozemcích mezi Pyšely a Zaječicemi by výrazně narušila příjemný charakter obou obcí a podstatně zhoršila kvalitu bydlení pro stávající obyvatele – trouláme si tvrdit, že většina současných obyvatel nechce bydlet v „satelitním městě“. Nový návrh územního plánu počítá téměř se zdvojnásobením počtu obyvatel Pyšel plus přilehlých obcí, což je podle našeho názoru nepřijatelné. Proto tímto vznášíme podnět ke zrušení záměru využívat prostor mezi Pyšely a Zaječicemi pro bydlení a navrhuje zachovat v této oblasti stávající zeleň či dokonce vysadit nové stromy a pojmout celé předmětné území jako odpočinkovou zónu.

2. Domníváme se, že tak obrovské rezervy ploch pro bydlení obec v tuto chvíli nepotřebuje.

3. Zároveň jsme vzhledem ke katastrofálnímu nedostatku pitné vody v letních měsících za poslední roky toho názoru, že jakákoli případné změny v územním plánu rozšiřující plochy určené pro bydlení na pozemcích mezi Pyšely a Zaječicemi by měly být podmíněny zajištěním dostatečného a dlouhodobě udržitelného- zásobování pitnou vodou, tzn. předchozím napojením obce na přivaděč pitné vody ze Želivky.

4. Dále by měly výše uvedené změny v ÚP být podmíněny také dobudováním potřebné obslužné infrastruktury, především dostatečně kapacitní kanalizace a čističky odpadních vod.

5. Současně se domníváme, že pokud nebude od stavebního záměru zcela upuštěno, měla by být nová výstavba rozhodně vázána stavební uzávěrou, která povolí tuto novou výstavbu až po předchozím zastavění dříve zasíťovaných stavebních pozemků.

Vedle výše uvedeného žádáme o to, aby starostka vypověděla kupní smlouvu na pozemky, na nichž bylo plánováno zbudování Rescue centra, jak to starostovi ukládá usnesení zastupitelstva z počátku tohoto roku.

Zároveň si dovoluujeme upozornit, že veškerá nová výstavba v předmětné oblasti a rovněž plocha výroby specifické P44 se nachází bezprostředně nad obecními vrtý na pitnou vodu.

V neposlední řadě bychom rádi požádali o zlepšení informovanosti o tak důležitých věcech, jakým je bezpochyby změna územního plánu, prostřednictvím SMS a emailu, a současně vzhledem k nedostatečné aktuální informovanosti obyvatelstva o chystaných změnách v ÚP dále žádáme paní starostku o prodloužení lhůty pro podávání připomínek do konce letošního roku a o zorganizování veřejného projednání ÚP, na němž zastupitelé spolu s projektantem zodpoví občanům jejich dotazy.

Jako poslední bod bychom se rádi informovali, co je zamýšleno na ploše označené PY 45 – plochy občanského vybavení. Jedná se o zcela odlehlý pozemek v nádherném údolí, kde by byl podle našeho názoru doslova hřích cokoli stavět.“

Vyhodnocení: Plochy budou redukovány, a to i na základě stanoviska KÚ Stč. kraje.

P04 – RNDr. Jindřich Fanfrlík, Ph.D. a Marie Fanfrlíková, Husova 104, 251 67 Pyšely ze dne 21. 11. 2018

Obsah připomínky: „Návrh územního plánu Pyšely obsahuje změnu PY26 z plochy rodinné rekreace na plochu pro bydlení. Jediná přístupová cesta (č. p. 1262/6) k uvedenému pozemku sousedí s naší garáží č. par. 147/1. Proměnná nivelita této přístupové cesty probíhá zhruba 1 m nad úrovní střechy garáže. Obrubní stěna garáže přilehlá k terénu je porušena vodorovnými prasklinami a v horních partiích stěny je již patrný posun objektu. Poruchy jsou patrné i u kolmých stěn garáže zajišťujících stabilitu nejen garáže, ale i cesty. Obáváme se, že změna územního plánu a následně nová stavba povede k zvýšenému pohybu vozidel, zejména nákladních nebo minimálně dodávkových. Při zvažování změny územního plánu, je třeba vzít v úvahu, že při zvýšeném dopravním zatížení může hrozit destrukce objektu a sesunutí cesty dle statického posudku „Posouzení objektu garáže na pozemku č. st. 147 a 88/1 v kat. úz. Pyšely v souvislosti s dopravním provozem po přilehlé komunikaci“ od Ing. Tomáše Hrdiny z roku 2009. Stěny garáže jsou sice proti roku 2009 zesíleny, ale pro případný další rozvoj dopravy na sousední cestě bude třeba její stabilizace specializovanou odbornou firmou s nezanedbatelnými náklady.“

Vyhodnocení: Připomínce nebude vyhověno, řešení technického stavu stavby je na majiteli stavby, a to i vzhledem k tomu, že stavba není zkolaudována. Řešení výše uvedených problémů není předmětem řešení v územně plánovací dokumentaci, ale pouze na územním, popř. stavebním řízení.

P05 – MVDr. Petr Gbelec a Ing. Klára Gbelcová, Pod Loretou 328, 251 67 Pyšely ze dne 20. 11. 2018

Obsah připomínky: „Prostudovali jsme Návrh územního plánu Pyšely a zjistili, že v části Zakouty je navržena změna PY 26 — změna z plochy rodinné rekreace na plochu pro bydlení.

Považujeme tento návrh za velice nešťastný, protože soliterní změna na plochu pro bydlení v rámci uceleného celku plochy pro rodinnou rekreaci povede do budoucna nepochybně k tomu, že i ostatní vlastníci pozemků rekreačních pozemků budou chtít zvýšit hodnotu svých nemovitostí změnou na plochu pro bydlení, pod heslem „když mohou oni, proč ne my“. A logicky budou chtít také stavět.

Co je však důležitější je stávající přístup do dané lokality. Jediná přístupová komunikace k dotčenému pozemku nevyhovuje základním parametrům silniční sítě z hlediska přjezdu složek Integrovaného záchranného systému a díky rozmístění nemovitostí podél vozovky není ani šance na zlepšení. Tady máme na mysli zejména nedostatečnou šířku vozovky (průjezdna jen pro 1 vozidlo), nedostatečná nosnost vozovky (nelze povolit průjezd nákladních vozů!), chybějící odvodnění (namrzání v zimě, prudký sklon) a nepřehlednost — je vidět pouze cca 10-15m před vozidlo. Už teď se běžně stává, že se v kopci potkají dvě vozidla s nutností couvání a dávání si přednosti. Zejména v létě v době chatové sezony je tato situace na denním pořádku. Nelze také opomenout, že cesta nemá vydělený pás pro pohyb chodců a při setkání chodce s vozidlem jde skutečně o centimetry.

Každá stavba vyžaduje zvýšený pohyb vozidel, zejména nákladních nebo minimálně dodávkových. Tuto situaci jsme si bohatě užili při tzv. přestavbě chaty na pozemku těsně nad změnou PY26. Důsledkem je zničená cesta, abnormální prašnost a hluk v okolí. V případě povolení další stavby budou následovat stejné „nepříjemnosti“. Současně dojde k zvýšení počtu obyvatel, rozuměj vozidel, které denně projíždějí a další zatížení onoho úzkého přjezdového koridoru a zhoršení kvality bydlení stávajících obyvatel. Další stavby, resp. změna pozemku na stavební v dotčené lokalitě jsou dle našeho názoru možné až po uvedení přjezdové komunikace do stavu, který odpovídá normální komunikaci.

Dovoluujeme si také podotknout, že jsme minulé vedení obce opakovaně žádali o opravu této silničky, které nám bylo ústně opakovaně slíbeno.“

Vyhodnocení: Komunikace je ve vlastnictví města a řešení dopravy je na navazujícím územním a stavebním řízení. v územním plánu je navržena plocha pro bydlení v rodinných domech, která částečně navazuje na plochy stejného funkčního využití. Urbanistická koncepce umísťuje do města zejména plochy bydlení a nikoli rekreace.

P06 – MVDr. Petr Gbelec, Pod Loretou 328, 251 67 Pyšely ze dne 20. 11. 2018

Obsah připomínky: „Prostudoval jsem Návrh územního plánu Pyšely a nenašel jsem v něm žádnou možnost pro zbudování víceúčelového venkovního hřiště. Místa, kde by si dospívající děti, ale i dospělí mohli zahrát fotbal, volejbal nebo košíkovou, případně zacvičit na workoutových strojích. Myslím si, že takový veřejný prostor v Pyšelích velice chybí. Snažíme se děti dostat od počítačů, nabídnout jim alternativní způsob trávení volného času, pobídnout je ke zdravému životnímu stylu, a to bez možnosti si někde zajít a tam si „zablbnout“, nepůjde. Hřiště by mělo také nepochybně komunitní význam, neboť jak mají obyvatelé Pyšel cítit souznění s obcí, s ostatními spoluobčany, když se nemají kde setkat? Jistě by bylo škoda nevyužít příležitosti a hřiště opomenout v momentu, kdy si tvoříme strategický plán dalšího rozvoje města.“

Vyhodnocení: Hřiště a stavby a zařízení obdobného charakteru lze umístit v téměř všech funkčních plochách a není nutné vymezovat samostatnou plochu pro požadovaný účel.

P07 – RNDr. Tomáš Havlíček, Ph.D., Husova 52, 251 67 Pyšely ze dne 23. 11. 2018

Obsah připomínky: „Prostudoval jsem si návrh územního plánu Pyšely vyvěšeného na www.pysele.cz Protože jako hlavní cíl územního plánu vnímám zvýšení kvality bydlení a zajištění dostatečné infrastruktury pro stávající obyvatele, dovoluji si podat námítku k návrhu územního plánu obce katastrálního území Pyšely (okres Benešov); číslo katastrálního území 737054.

1. Město Pyšely dlouhodobě nemá v územním plánu dostatek vyčleněných pozemků občanské vybavenosti - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS). V této souvislosti tedy podávám námítku na změnu využití plochy parcely 2/4 (v budoucnu možná také 2/1, pokud tento pozemek přejde do vlastnictví obce), kterou mělo město Pyšely zakoupit podle usnesení zastupitelstva 2-5-2018, ze dne 25. 6. 2018. Navrhuji změnu využití parcel 2/1 a 2/4 z kategorie „Plochy veřejných prostranství veřejná zeleň (ZV)“ na „plochu občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)“. Město Pyšely by zde pak mohlo vystavět víceúčelové hřiště pro sportovní vyžití dětí, mládeže i dospělých, které v Pyšelích zatím chybí. Pozemek je situován v centru obce, tak aby byl dobře dostupný pro všechny obyvatel vč. dětí.

2. Město Pyšely stále nemá v centru obce dětské hřiště, které by bylo vhodné především pro rodiče s malými dětmi. Město Pyšely má ve vlastnictví pozemek 117/9, který by mohl být pro výstavbu dětského hřiště vhodným. V této souvislosti tedy podávám námítku na změnu využití plochy parcely 117/9. Navrhuji změnu využití parcely 117/9 z kategorie „Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)“ na „plochu občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)“.

Vyhodnocení: V obou případech dle ÚP plochy veřejných prostranství lze využít pro volno rekreační aktivity:

přípustné využití:

- a) stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.)
- b) dětská hřiště, stavby a plochy pro rekreaci obyvatel
- c) stavby potřebné pro správu a údržbu ploch veřejných prostranství (např. sklady nářadí, uložení sezónního inventáře, uložení posypového materiálu apod.)
- d) vodní plochy
- e) liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

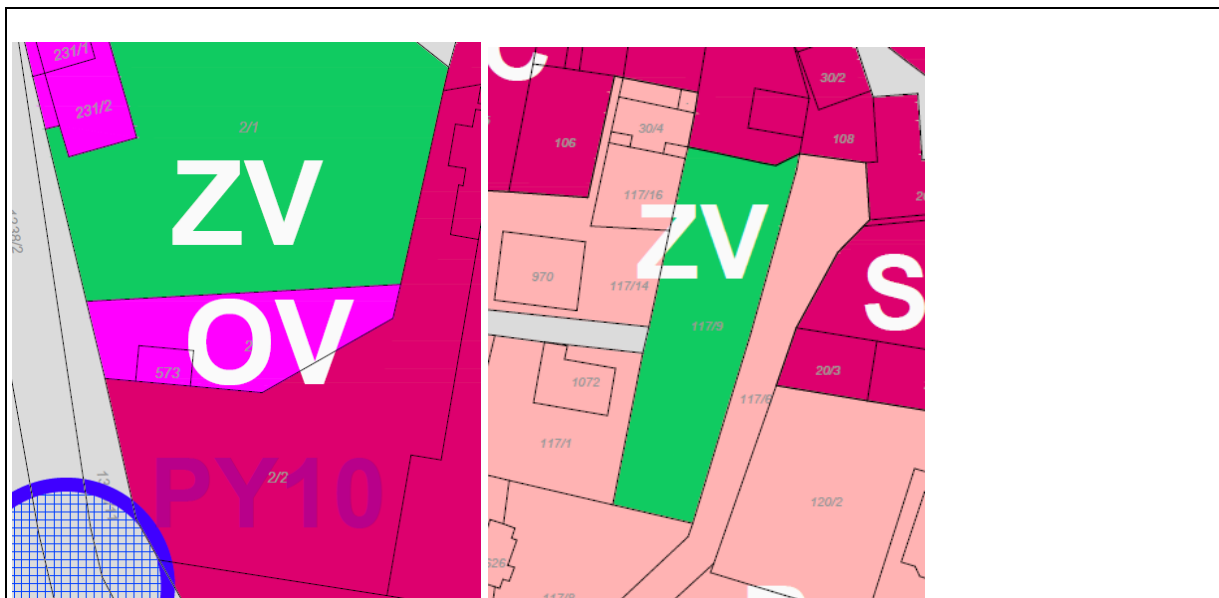
nepřípustné využití:

- a) jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné

podmínečně přípustné využití:

- a) drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, altány, dětská hřiště, přenosné konstrukce apod.)
- b) sportovní hřiště nezastřešená
- c) drobná architektura církevního významu, informačního systému
- d) hygienická zařízení

Podmínka ad a)-d): rozsah staveb bude přiměřený velikosti veřejné zeleně, která musí zůstat dominantní.



P08 – Ing. Tomáš Hlinka, Pod zahrady 316, 251 67 Pyšely ze dne 22. 11. 2018

Obsah připomínky: „Tímto vznáším námitku proti ponechání plochy PY13 v návrhu Územního Plánu a navrhuji její vyjmutí ze seznamu ploch pro bydlení v návrhu ÚP zveřejněném Veřejnou vyhláškou ze dne 4.10.2018.

Jak již sám návrh Územního plánu konstatuje:

„Rozvoj území jižním směrem je prostřednictvím realizace obytné skupiny Na Vráži v reálném čase naplněn. V návrhu ÚP zůstává významná rozvojová plocha PY73, která je pro rozvoj obce nevyužitá a vlastník nečiní potřebné kroky. K jejímu využití Město Pyšely v rámci nového územního plánu tuto plochu (ve shodě s ostatními plochami, vymezenými předchozím územním plánem) akceptuje, avizuje však připravenost ji z výčtu rozvojových ploch při krocích následných po vydání územního plánu — v rámci zprávy o uplatňování územního plánu — z rozvojového potenciálu vypustit.“

Tato rozsáhlá plocha o výměře 25,572 m² reprezentuje (jak sám návrh ÚP, na straně 89 Textové části, říká) potenciál až 20 rodinných domů. Toto číslo rozvedeno dále znamená:

- Cca 50 nových obyvatel Pyšel (2,5 obyvatele na RD), z toho min. 10 dětí předškolního nebo školního věku.
- Zhruba 30 automobilů (1 automobilu na RD)

Je prokazatelné, že infrastruktura města Pyšely není na další, poměrně významný, nárůst počtu obyvatel připravena:

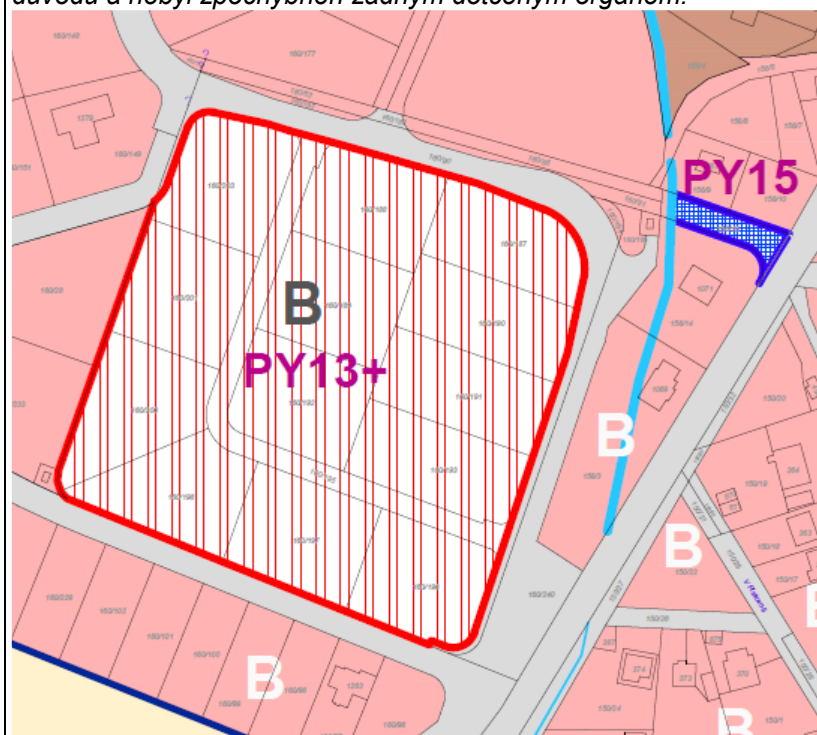
- Město nemá dostatek pitné vody pro stávající obyvatele a připojení na jiný zdroj pitné vody není v dohledné době proveditelné.
- Vzhledem k umístění lokality, níže než zbytek Pyšel, a to především ve vztahu ke stávající zástavbě lze očekávat, že v této oblasti poteče voda (bude se sem stahovat voda) i v době, kdy ostatní výše položené části již budou bez vody.
- Vzhledem k dlouhodobým trendům je pravděpodobné, že většina z vlastníků RD v této oblasti bude zřizovat vrty pro čerpání vody k zavlažování zahrad. To znamená ohrožení vydatnosti studní (stržení pramenů) všech pozemků nad plochou / severně od plochy PY 13 (jižně pod ulici Pod zahrady. To je minimálně 5 studen na pozemcích trvale bydlících obyvatel / starousedlíků Pyšel.
- Tato plocha není vybavena inženýrskými sítěmi a není zřejmé, zda toto připojení je vůbec realizovatelné.
- Dopravní obsluha takto rozsáhlé plochy je v podstatě neřešitelná. Připadají v úvahu následující možnosti a všechny sebou přináší zásadní komplikace a zátěž pro stávající obyvatele:
 - Příjezd z jihu přes obytnou skupinu Na Vráži — příjíždějící automobily musí projet dokončenou zástavbou s retardéry po klikaté cestě, která nikdy nebyla koncipována jako kapacitní komunikace. Retardéry sice snižují rychlost, ale zásadně zvyšují hluk a množství emisí, které budou ohrožovat okolo bydlící.
 - Příjezd ze severu, od ulice Pod zahrady po pozemcích 160/30 a 160/29 nepřipadá v úvahu, protože tato cesta svojí šířkou a povahou (nezpevněná) nesplňuje základní parametry.
 - Příjezd od západu, od konce ulice Pod zahrady (u transformátoru) resp. nezpevněné cesty směrem k Pískovně také není možný, protože cesta není zpevněná, a navíc je nyní uzavřena

závorou. Příjezd tímto směrem, po zprůjezdnění a vyasfaltování nyní nezpevněné cesty, by také významně zatížil trasu z náměstí ulicí Husovou. Tzn. ulicí vedoucí starou zástavbou Pyšel, která rozhodně není kapacitní komunikací.

Pokud shrnu výše uvedená fakta, tak lze konstatovat, že ponechání plochy PY 13 ve fondu ploch pro bydlení v návrhu ÚP, představuje rizika snižující kvalitu bydlení ať již starousedlíků Pyšel, tak také našich nových sousedů na Vráži, další prohloubení stávajících rizik související s nedostatkem pitné vody (a potenciálně s omezenou kapacitou ČOV) a prakticky neřešitelné problémy s inženýrskými sítěmi a dopravní obslužností.

Vzhledem k výše uvedenému a také s přihlédnutím k faktu, že vlastník ploch PY 13 nečiní potřebné kroky k jejímu využití, navrhuji, aby plocha PY 13 byla vyjmuta z fondu ploch pro bydlení v návrhu ÚP, a to minimálně do doby, než budou vyřešena uvedená rizika spojená s výstavbou na ploše PY 13.“

Vyhodnocení: Jedná se o plochu proluky uvnitř zastavěného území města, kterou je snadno napojitelná na technickou a dopravní infrastrukturu. Návrh na její využití k zástavbě je navržen právě z těchto důvodů a nebyl zpochybněn žádným dotčeným orgánem.

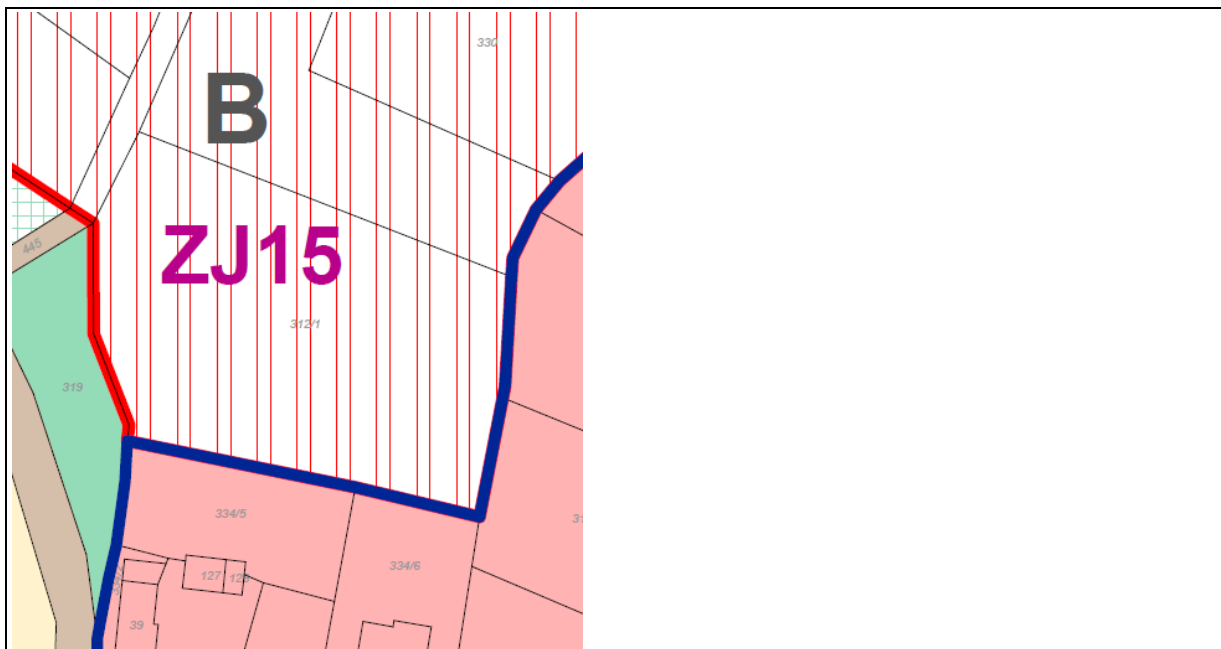


P09 – Zdeněk Hruška, Zaječice č. 34, 251 67 Pyšely ze dne 6. 12. 2018

Obsah připomínky: „Chtěl bych poukázat na několik bodů k územnímu plánu Města Pyšely, přilehlým obcím a nesouhlasím s návrhem územního plánu k zástavbě zemědělské půdy:

1. Kde budeme pěstovat zemědělské produkty, pokud zastavíte další stovky hektarů zemědělské půdy, což se již stalo v katastru města Pyšely (i v jiných lokalitách), a v této barbarské činnosti proti přírodě chceme pokračovat?
 2. Co budou jíst naše děti, vnoučata, další pokolení, když již dnes nejsme v zemědělské výrobě soběstační. (myslíte, že nám pomůžou spojenci v době potravinářské krize a kteří, rok 1938?)
 3. Úbytek pitné vody je již v katastrofálním stavu, což bylo dokumentováno v letošním roce, ztrátou a malou kapacitou podzemních vod, (ne jenom u nás) což jsme pocítili na vlastní kůži. Želivka vše nezachrání, i ta není bezedná! Zástavbou zemědělských ploch tuto situaci jenom zhoršíme. Kam se má vsakovat voda, do betonu, zámkových dlažeb, střech domů, asfaltových komunikací atd.. ?
 4. Zástavba ploch, zejména zemědělské půdy, je neopakovatelný akt proti přírodě, vytlačováním zvěře, hmyzu, ptactva, predátorem homo sapiens z jejich přirozených lokalit a jak je vidět i my se na této tristní situaci budeme podílet?
 5. Ještě jednou zdůrazňuji, že zemědělská půda je obživa národa v dobách zlých i dobrých.
- Závěrem jsem zjistil, že do územního plánu byl zařazen, bez našeho vědomí, náš pozemek č. 312/1 v k. ú. Zaječice. Tímto Vás žádám o okamžité odstranění tohoto pozemku z Územního plánu pro stavební činnost a současně odstranit od tohoto pozemku hranici návrhu územního plánu.“

Vyhodnocení: Dotčený pozemek bude z návrhu zastavitelné plochy vyjmut a zůstane zde orná půda.



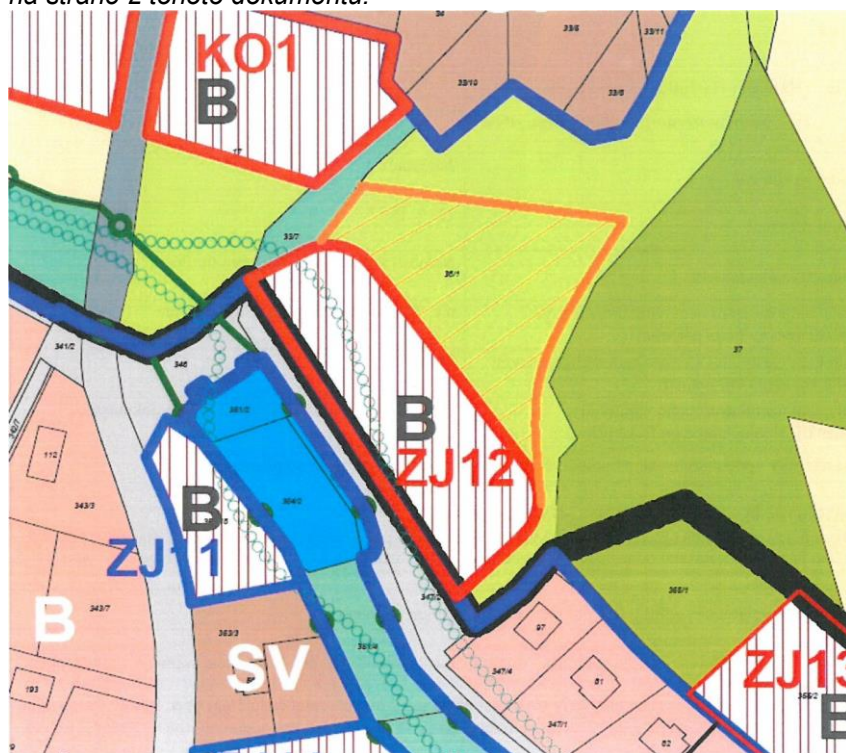
P10 – Jan Klauz, náměstí 25. března 121/1, 196 00 Praha 9 ze dne 10. 11. 2018

Obsah připomínky: „Vznáším námitku k návrhu územního plánu města Pyšely.

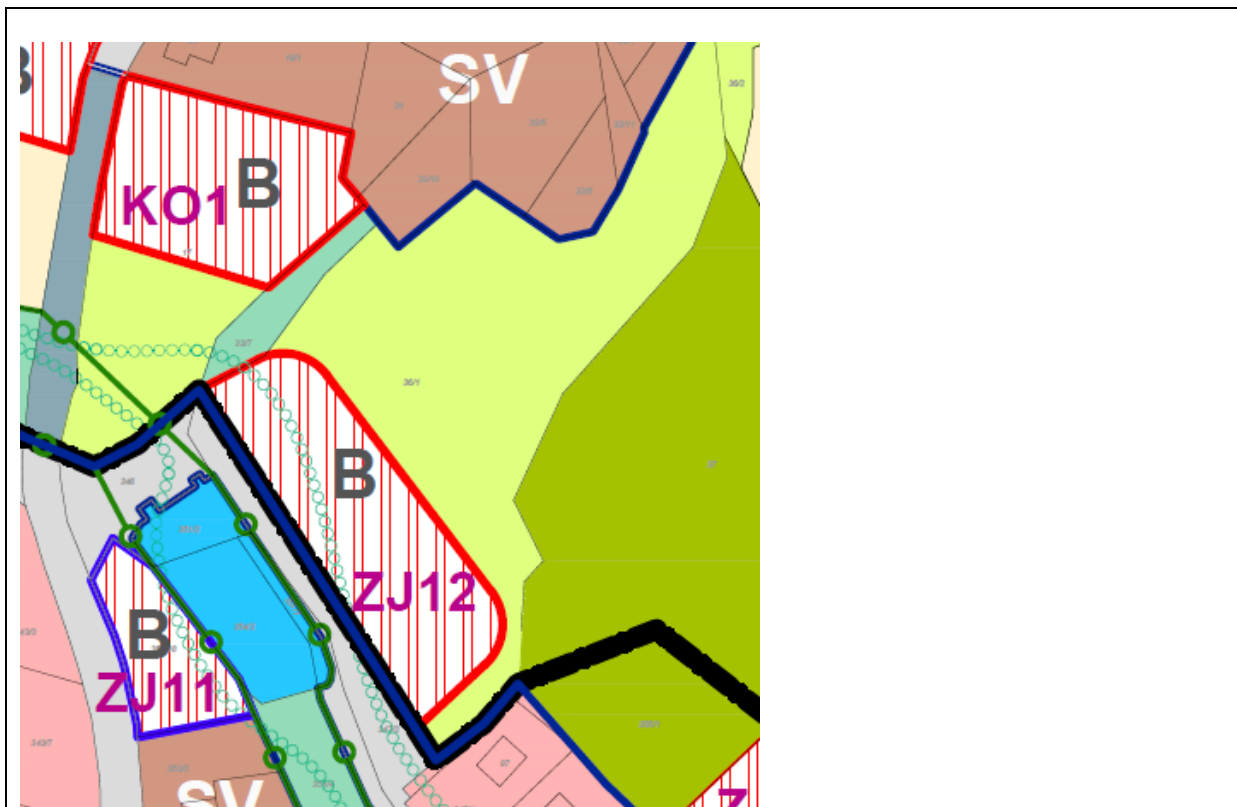
Důvod námitky je změna menší, a ne příliš vhodné části mého pozemku/parcely na pozemek stavební, přičemž většina parcely je v návrhu ponechána jako louka – v novém územním plánu je tato změna označeno jako ZJ 12.

Pro stavební využití, resp. stavbu rodinného domu plánovaného pro mé děti je tato část nejméně vhodná, neboť je chladná a vlhká.

Proto žádám převedení na stavební účely větší část mého pozemku parcelní číslo 36/1, obec Pyšely, katastrální území Kovářovice tak, jak je vyznačeno oranžovou barvou na přiloženém grafickém návrhu na straně 2 tohoto dokumentu.“



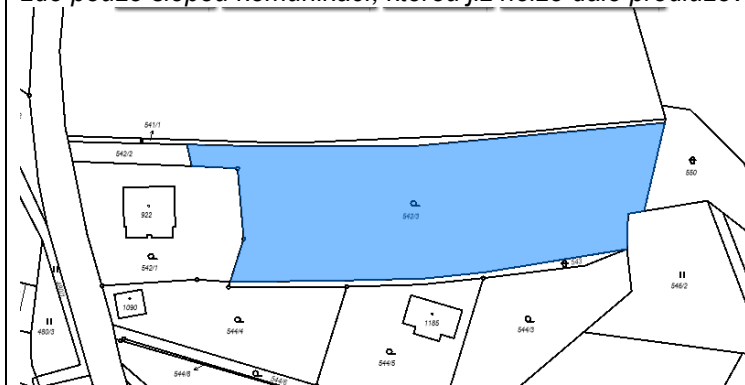
Vyhodnocení: Plocha ZJ12 bude upravena tak, aby nezasahoval do VKP – viz stanovisko MěÚ Benešov, Odboru životního prostředí. Další rozvoj mezi jednotlivými sídly nebude doplněn, neboť je prioritou ponechat sídla oddělená.

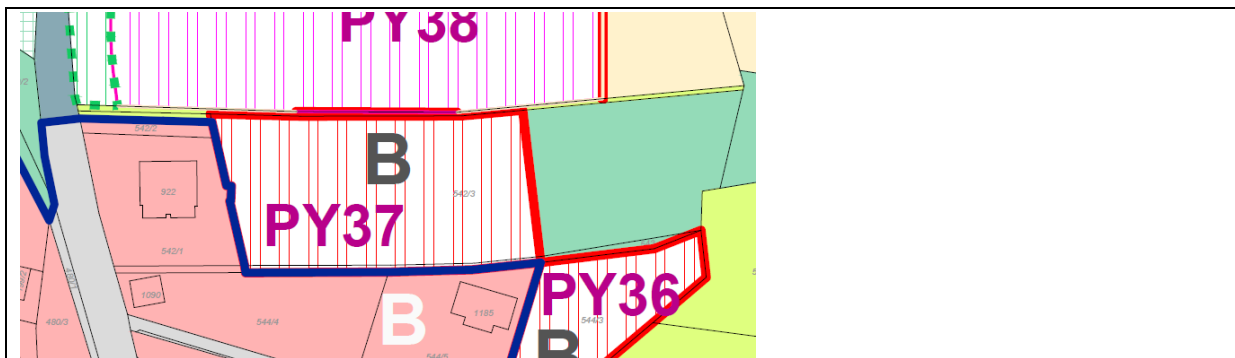


P11 – Ing. Marcela Křížalová, Na Košíku 18, 251 67 Pyšely ze dne 20. 11. 2018

Obsah připomínky: „Jsem majitelka pozemku 542/3 katastru obce Pyšely o celkové výměře 4 680 m². Žádám vás tímto o zařazení celého pozemku do kategorie „bydlení“. Pozemek by byl rozdělen do tří parcel, jejíž minimální výměra každého z nich bude 1 200 m². Příjezdová komunikace by byla vybudována na vlastní náklady na pozemku 542/2, který by následně sloužil jako místní komunikace. Takto vzniklé pozemky převedu do vlastnictví svým synům a vnučce Anny Křížalové. Pozemky by byly využity na stavbu rodinných domů. Výše uvedený pozemek 542/3 je v současné době veden jako pozemek s okrasnou zahradou, jejíž vzrostlé stromy a keře bychom zachovali.“

Vyhodnocení: Část pozemku je do zastavitelných ploch zahrnuta a dále nebude rozšiřována. Přístup je zde pouze slepou komunikací, kterou již nelze dále prodlužovat.





P12 – Martin Křížek, Luční 392, 251 67 Pyšely ze dne 19. 11. 2018

Obsah připomínky: „Jako majitelé pozemků bývalé „pískovny“ číslo 197/8 a 197/3, žádáme o neschválení navrhované změny územního plánu pro pozemky 194/1, 194/2, 194/3.

A to z následujících důvodů:

1. Pozemek bývalé pískovny 197/8 jsem koupil s jistým podnikatelským záměrem, a to provozovat ovčí biofarmu. Důvodem koupě pozemku 197/8 byl fakt, že se jedná o poslední stavební pozemek a že na něj navazují už jen pole a louky. Pozemek původně patří městu Pyšely a v souladu s ÚP č. 3, jsem provedli jeho celkovou rekultivaci z bývalé skládky zpět na zemědělskou půdu/zahradu.
2. Podle stávajícího ÚP č. 3 jsem na základě platného stavebního povolení zahájili výstavbu farmy. Provoz farmy – zápach hnoje, mouchy, zvuky zvířete je neslučitelný s rekreačním bydlením v těsném okolí. Chceme zamezit budoucím konfliktům se sousedy.
3. Současní dva majitelé pozemků 194/1 a 194/3 Marta Nádvorníková a Tatiana Gnulíková mají pozemky oplocené a používají je pro pěstování ovoce a zeleniny. Což považujeme za nekonfliktní. Majitel pozemku číslo 194/2 Petr Tauber se o svůj pozemek dlouhodobě nestará, neseká ho a ani jinak neudržuje. Což není úplně v pořádku, ale nijak nás to neomezuje.
4. Myslíme si, že město Pyšely by při současné kapacitě infrastruktury nemělo podporovat výstavbu mimo jeho intravilán.

Citace z platného ÚP číslo 3 :

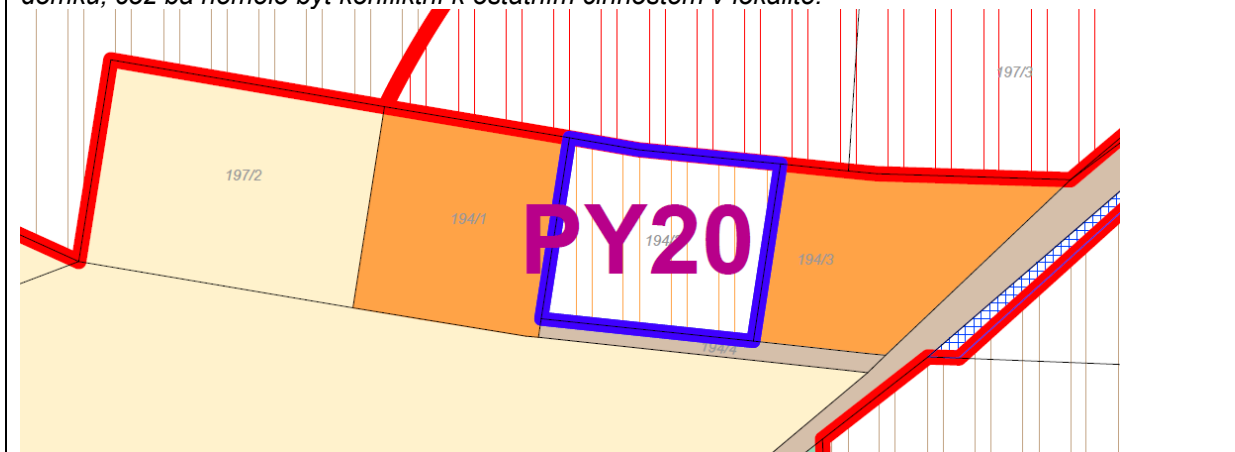
Textová část územního plánu změny č. 3 územního plánu obce Pyšely

Z3/22 pískovna/bydlení

Jedná se o prostor bývalé pískovny, který je územním plánem určen na rekultivaci – zalesnění. Návrh územního plánu umísťuje do řešeného území objekt pro bydlení spojený se zemědělskou činností — zemědělskou usedlost soustředěnou do 1 objektu nebo kompaktní skupiny budov s tím, že zbývající plocha pískovny bude rekultivována jako zahrada. Posice domu (kompaktní skupiny budov) bude prověřena z hlediska vlivu na krajinný ráz. Objekt navazuje na vymezenou zastavitelnou plochu č. 3 resp. její rozšíření řešené změnou Z3/8 dle této změny územního plánu. Mírou využití pozemku vytváří tato plocha přechod urbanizovaného území do volné krajiny.

Závěr: Navrhovanou změnu ÚP pro jmenované pozemky 194/1, 194/2, 194/3 považujeme za přímé ohrožení našeho obchodního záměru a za porušení původní podmínky, kterým jsme pozemek od města kupovali a svůj záměr realizovali. Máme obavu ze zmaření naší investice!“

Vyhodnocení: Podmínky pro zástavbu na níže uvedeném pozemku jsou pouze pro výstavbu zahradního domku, což by nemělo být konfliktní k ostatním činnostem v lokalitě.





P13 – Mgr. et Mgr. Tereza Martincová, Sokolovská 101/99, 186 00 Praha 8 ze dne 6. 12. 2018

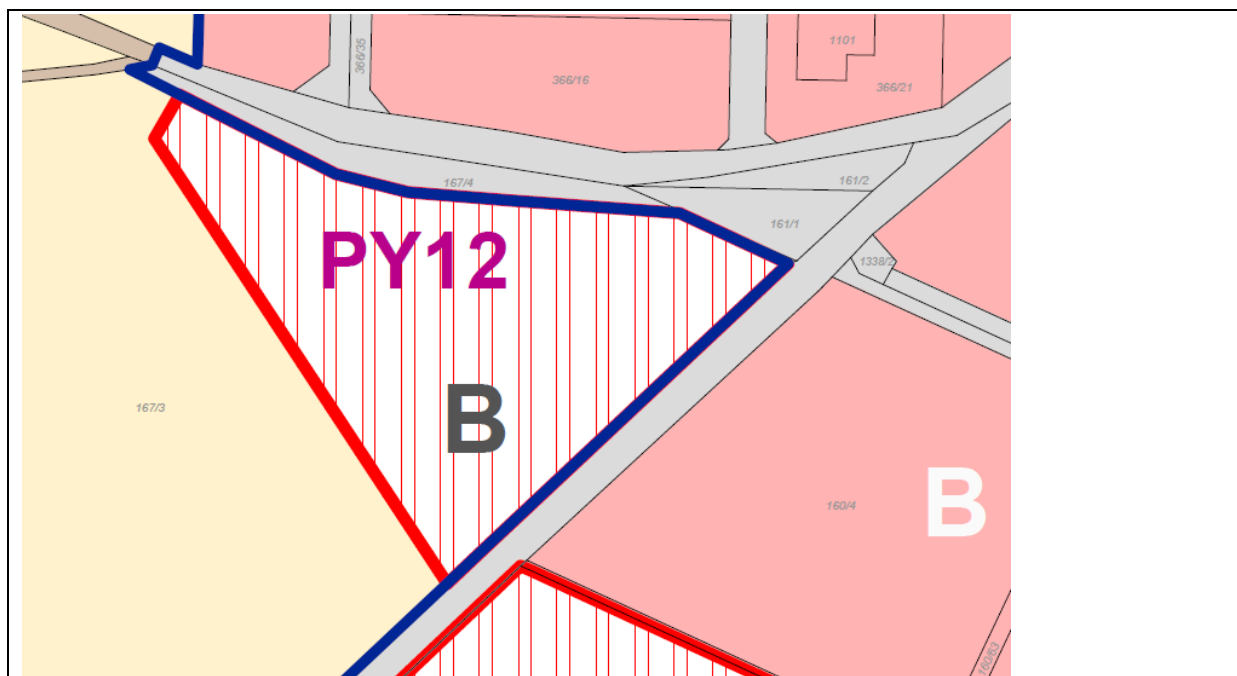
Obsah připomínky: „Obrácí se na Vás jako vlastník pozemků parc. č. 167/3 a 167/4, oba v k. ú. Pyšely, v souvislosti s návrhem územního plánu města Pyšely, k němuž jsem rovněž vznesla formální námítky. Mé námítky souvisejí s tím, že návrh územního plánu považuje za „hotovou věc“, že obecní cesta fakticky vede po mém pozemku par. č. 167/4 (který je součástí zemědělského půdního fondu) a nikoliv po onecním pozemku par. č. 1245/1. Obecní pozemek postupně zarostl, neboť občané vyjezdili cestu po mém pozemku. Nesouhlasím s tím, aby tento současný protiprávní stav byl považován za definitivní řešení umístění obecní cesty.

S minulým vedením města Pyšely jsem jednala o narovnání vztahů, přičemž již bylo v zásadě dosaženo shody na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, která by řešila jednak otázku obecní cesty a jednak otázku zřízení služebnosti inženýrské sítě (vodovodu a kanalizace) na mém pozemku par. č. 167/3. Na návrh smlouvy, která shodu na budoucím postupu stran mých pozemků zachycovala a kterou jsem tehdejšímu starostovi zaslala, však ze strany města nebylo doposud reagováno, přičemž od podzimu loňského roku komunikace v této věci utichla zcela.

Věřím, že nové vedení města bude mít zájem na předešlá jednání navázat a učiní potřebné kroky k uvedení faktického stavu obecní cesty do souladu s právními předpisy, a dovoluji si požádat o stanovisko k této záležitosti.“

Vyhodnocení: Dotčený pozemek bude dle stavu v katastru nemovitostí ponechán jako orná půda. Pokud zde existuje stavba, která není povolena, není povinností tyto stavby legalizovat již v rámci územně plánovací dokumentace.





P14 – Mgr. et Mgr. Tereza Martincová, Sokolovská 101/99, 186 00 Praha 8 ze dne 22. 11. 2018

Obsah připomínky: „v návaznosti na návrh územního plánu uveřejněný veřejnou vyhláškou dne 4. 10. 2018 pod č. j. 126/2018 si jako vlastníci pozemků parc. č. 167/3 a 167/4, oba v k. ú. Pyšely, dovoluji k předmětnému návrhu územního plánu vznést následující námítky, neboť návrh územního plánu se přímo dotýká mých pozemků.

V zákresu je jako skutečnost uváděna par. č. 167/4 jako součást obecní cesty tak, jak byla v minulosti vyježděna dřívějšími uživateli (k tomu srov. dokument „ÚP 2a - koordinační výkres“, na kterém je pozemek parc. č. 167/4 uveden jako plocha dopravní infrastruktury – silniční.), přestože se jedná o součást zemědělského půdního fondu (ornou půdu). K vedení silnice má sloužit obecní pozemek parc. č. 1245/1, který však postupně zarostl, a nakonec byl z větší části zavezen majitelem parcely parc. č. 366/16. Obecní pozemek (který má být obecní cestou) je tedy nyní nevyužíván.

Nesouhlasím s tím, aby tento současný protiprávní stav byl považován za definitivní řešení umístění obecní cesty.“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s připomínkou P13.

P15 – Helena Mědílková, Na Homolce 163, 251 67 Pyšely ze dne 22. 11. 2018

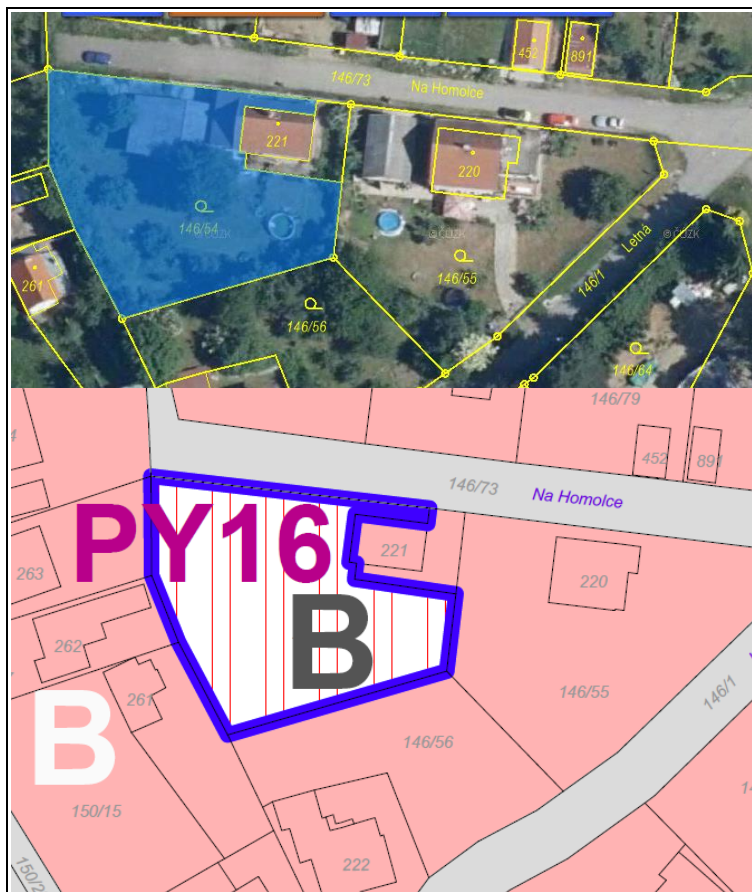
Obsah připomínky: „Podávám připomínku k návrhu UP Pyšely a žádám o výjimku na rozdělení parcely č. 146/54 na dvě části o výměře 623 m² a 470 m².

Na parcele o výměře 623 m² žádám výjimku ke zřízení stavebního pozemku o maximální výměře 120 m², kde by byla umístěna stavba RD.

Odůvodnění: Na stávajícím pozemku je již stavba umístěna, která by postoupila demolici a místo této stavby by byl umístěn RD z části zapuštěný do svahu.

RD je plánován jako nízkoenergetický s pultovou střechou a jedním patrem a charakter místa by i po případném schválení záměru a přestavbě byl zachován.“

Vyhodnocení: Jedná se o plochu přestavby, na kterou se vztahují stejné podmínky využití jako v případě ostatních ploch, z kterých vyplývá počet možných stavebních parcel.



P16 - Marek Dvořák, Pod Štěpnicí 160, 251 67 Pyšely – zástupce veřejnosti ze dne 23. 11. 2018

Obsah připomínky: „Protože jako hlavní cíl územního plánu vidíme zvýšení kvality bydlení a zajištění dostatečné infrastruktury pro stávající obyvatele, dovolujeme si my, níže podepsaní majitelé nemovitostí v katastrálním území Zaječice (okres Benešov); číslo katastrálního území 737071 podat námítku k návrhu územního plánu obce:

1. Nesouhlasíme s hromadnou výstavbou obytných domů v katastru Pyšely, Zaječic a Kovářovic, viz nový územní plán.
2. Žádáme o zrevidování aktuálně platného územního plánu z roku 2009 – ploch určených pro bydlení v prostoru mezi Pyšely a Zaječicemi (PY38, PY40, PY41, PY42, PY43, PY44, PY45) a změnu využití těchto ploch z bydlení zpět na ornou půdu nebo jinou zeleň.
3. Žádáme o to, aby obec po vypovězení kupní smlouvy na pozemky, na nichž bylo plánováno zbudování Rescue centra, zrušila záměr tyto pozemky prodat.
4. Žádáme zakomponování projektu (vyčlenění pozemků) na zajištění dostatečné infrastruktury (přívod pitné vody, kanalizace atd.) do územního plánu, dle současných a budoucích potřeb obce.

a to z těchto důvodů:

1. Domníváme se, že jakákoliv masovější zástavba na pozemcích mezi Pyšely a Zaječicemi by výrazně narušila příjemný charakter obou obcí a podstatně zhoršila kvalitu bydlení pro stávající obyvatele – tróufáme si tvrdit, že většina současných obyvatel nechce bydlet v „satelitním městě“. Nový návrh územního plánu počítá téměř se zdvojnásobením počtu obyvatel Pyšely plus přilehlých obcí, což je podle našeho názoru nepřijatelné. Proto tímto vznášíme podnět ke zrušení záměru využívat prostor mezi Pyšely a Zaječicemi pro bydlení a navrhuje zachovat v této oblasti stávající zeleň či dokonce vysadit nové stromy a pojmout celé předmětné území jako odpočinkovou zónu.
2. Domníváme se, že tak velké rezervy ploch pro bydlení obec v tuto chvíli a ani do budoucích let nepotřebuje. (Zároveň si dovolujeme upozornit, že veškerá nová výstavba v předmětné oblasti a rovněž plocha výroby specifické P44 se nachází bezprostředně nad obecními vrty na pitnou vodu.)
3. Vzhledem ke katastrofálnímu nedostatku pitné vody v letních měsících za poslední roky jsme toho názoru, že jakákoliv případné změny v územním plánu rozšiřující plochy určené pro bydlení na pozemcích mezi Pyšely a Zaječicemi musí být podmíněny zajištěním dostatečného a dlouhodobě udržitelného zásobování pitnou vodou (což je zákonná povinnost obce), tzn. předchozím napojením obce na přívaděč pitné vody ze Želivky.

4. Dále by měly být jakékoliv budoucí změny v ÚP podmíněny také dobudováním potřebné obslužné infrastruktury, především dostatečně kapacitní kanalizace a čističky odpadních vod (což je také zákonná povinnost obce).

5. Současně se domníváme, že pokud nebude od stavebního záměru zcela upuštěno, měla by být nová výstavba rozhodně vázána stavební uzávěrou, která povolí tuto novou výstavbu až po předchozím zastavění dříve zasíťovaných stavebních pozemků.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

V případě uskutečnění plánované zástavby by došlo k závaznému snížení kvality našeho bydlení. Tento plánovaný nárůst obyvatel by zcela změnil ráz obce a zatížil by již nyní nedostatečnou kapacitu infrastruktury (nedostatek pitné vody, nedostatečná kapacita kanalizace, chybějící veřejná parkovací místa, chybějící parkovací místa na vlakových zastávkách, úzké silnice, problematika likvidace odpadu atd.).

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Níže podepsaní občané jsou majitelé nemovitostí v katastrálním území Zaječice (okres Benešov); číslo katastrálního území 737071.

Majitelé nemovitostí z katastrálního území Kovářovice (okres Benešov); 737038 také vyjadřují svůj souhlas se zněním námítky.

V neposlední řadě bychom rádi požádali o zlepšení informovanosti o tak důležitých věcech, jakým je bezpochyby změna územního plánu, prostřednictvím SMS a emailu, a současně vzhledem k nedostatečné aktuální informovanosti obyvatelstva o chystaných změnách v ÚP dále žádáme zastupitelstvo o zorganizování veřejného projednání ÚP, na němž zastupitelé spolu s projektantem zodpoví občanům jejich dotazy.“

Vyhodnocení: Dokumentace bude dle textu upravena, a to i na základě stanoviska KÚ stč. kraje, který požadoval snížení výměry zastavitelných ploch.

P17 – Radek Pirochta, Na Březině 402, 251 67 Pyšely ze dne 23. 11. 2018

Obsah připomínky:

„1. Strategický plán města Pyšely — zásadní rozpor s předloženým ÚP

Cílový počet obyvatelstva je 2.937, maximálně 3.500 (viz str. 90).

Je nutné brát do všech kalkulací, že hodně obyvatel Pyšel není nahlášeno k trvalému pobytu. Od 1. 7. 2000 s účinností zákona č. 133/2000 Sb. jsou přechodné pobyty zrušeny a nelze tak stavět strategické směřování pouze na občanech, kteří zde mají trvalý pobyt, ale je nutné tyto počty brát vzhledem k počtu domů, bytových jednotek a jejich užitných ploch.

Také vzhledem k velké migraci dané pražskou aglomerací a tzv. sdílené ekonomice (zprostředkování pronájmu pomocí globální ekonomiky) např. airbnb, booking a jiné je počet obyvatel mnohem vyšší. Proto jakékoliv navyšování stávající počtu obyvatel (ať hlášených či nehlášených) další výstavbou je v přímém rozporu se strategickým plánem stanovující maximální počet obyvatel.

Tato změna územního plánu předpokládá zdvojnásobení počtu trvalého počtu obyvatel v roce 2016, takže reálně bude počet obyvatel vysoko překračovat hranici 5.000, což je v přímém rozporu s platným strategickým plánem. Proto jakákoliv další obytná výstavba již nemůže být povolována.

2. Není řešena doprava v předloženém ÚP

V předložených podkladech se nevyskytují zcela zásadní informace, jak vysoký počet obyvatel mohou obsloužit současné komunikace a také vliv tranzitní dopravy. Zcela je pomínuta ČSN 73 6110, která je základem pro plánování místních komunikací a stanovuje maximální počet vozidel pro daný typ komunikace.

Je tak přímo porušen zákon 183/2006 Sb.

Vzhledem ke katastrofální situaci na komunikacích jsou přiložena data z posledního sčítání dopravy ředitelstvím silnic a dálnic pro komunikaci III/6031 – uloženo na MěÚ Pyšely

Je nutné konstatovat, že současný stav špičkové hodinové intenzity v roce 2018 je podle mnou naměřených údajů ještě mnohem vyšší.

Kolikanásobně je již intenzita dopravy na této komunikaci překročena podle stávající normy a tento stav ohrožuje obyvatele a dramaticky jim zhoršuje životní prostředí a přímo ohrožuje děti, které jsou nuceny po těchto komunikacích jít do školy v době vysoké špičky a přetížení komunikací?

Jakékoliv další navyšování dopravy (např. Golfové hřiště Loreta provedlo významné navýšení počtu průjezdů vozidel – viz EIA) další výstavbou bude jen zhoršování daného stavu a v podstatě odpovídá klasifikaci obecného ohrožení (je to stejná situace, jako kdyby v atomové elektrárně úřad povolil řádově menší průměr havarijního potrubí, než je normou požadováno, protože investor by chtěl ušetřit).

Současná zástavba (a nově povolená viz předchozí změna ÚP v Nové Vsi) nedovoluje rozšíření komunikačního prostoru tak, aby odpovídal ČSN 73 6110, naopak došlo k jeho zúžení (také rekonstrukce zastávky autobusu v Nové Vsi s velkou pravděpodobností neodpovídá normě ČSN).

Jediným možným řešením je stávající zástavbu kolem předmětných komunikací zbourat, aby byla splněna nejen stávající norma, ale i předpoklad dopravní zátěže na dalších dvacet let dopředu, tj. povýšit ji na komunikaci úplně jiné kategorie.

Je nutné dodat, že k dopravnímu zatížení této komunikace je nutné dodat územní plán obce Pětihosty, kde se také plánuje velká zástavba a úprava šířky komunikace podle normy v celé její šířce.

Vzhledem k plánované výstavbě propojující Pyšely a Zaječice je stejný problém v ulici Na Košíku, kde již současná situace neodpovídá normě (což je ale nutné zjistit certifikovaným měřením) a demolicím stávajících budov se nelze v případě další výstavby vyhnout.

3. Zástavba intravilánu obce

Zástavba volných ploch v intravilánu obce, které tvoří zeleň a slouží dětem a občanům, je nevratnou likvidací vzdušného charakteru Pyšel, na anonymní neforemnou zástavbu, a navíc tato zástavba likviduje současné průchody či využití občany (např. sáňkování a hry dětí).

Je tím tak porušen § 63 114/1992 Sb.

Není dodržena ochrana lesa (parku) 50 m od okraje, ač je to přímo v návrhu uváděno, viz str. 128.

Aby byl zachován charakter Pyšel, musí být tyto plochy označeny v ÚP jako veřejné prostranství.

Týká se to ploch označených v ÚP jako PY-6, PY-7, PY-8, PY-9 (zde ještě likvidace potoka biokoridoru).

4. Zábory bonitní půdy

Zábory bonitní zemědělské půdy jdou přímo proti ochraně původní fondu a likvidují odkaz předků.

5. Financování přístupové infrastruktury obcí

Náklady na infrastrukturu plánovaného záměru jsou enormní a vysoko převyšují současné možnosti rozpočtu obce. V případě čerpání z Evropských fondů hrozí rizika, že při pochybení při čerpání, nebo zjištění Komise, že takto došlo k nedovolené veřejné podpoře, nehledě na možnost vyšetřování ze strany OLAF a nutnosti zaplacení celé částky dotace přímo EU (viz pokuta 7 mil Kč, kterou obec při chybném čerpání měla zaplatit), že částky desítek, celkově stovek milionů Kč nebude obec z oficiálními příjmy z 1.600 obyvatel s trvalým pobytem schopna zaplatit a dojde k exekuci majetku obce.

Je nutné připomenout skutečnost, že občané, kteří tu jsou přihlášení k trvalému pobytu, budou nuceni ze svých daní platit monstrózní rozšíření obce, které jim k tomu zničí současnou kvalitu jejich bydlení, místo jiných záměrů, jako je hřiště pro děti či prostory pro volný čas. To samozřejmě je v přímém rozporu se záměrem dodací a EK bude k případným stížnostem občanů velmi přísně přihlížet při posuzování dotace nebo při hodnocení, jestli dotace nebyla přidělena neoprávněně.

6. Zástavba v místě tzv. Starého pivovaru

Na výřezu níže je uvedena plocha typu B, ale parcelace, charakter zástavby (řadové zástavby) neodpovídá dané kategorii zástavby.

Vedlejší plocha je typu Bydlení Hromadná, ale není nikde dohledatelné, jak k dané změně došlo a jestli byly splněny veškeré náležitosti podle 183/2006 Sb.

Vyhodnocení:

1. Nové zastavitelné plochy budou na základě stanoviska KÚ Stč. kraje redukovány.

2. Detailní řešení včetně kapacit jednotlivých komunikací není součástí územně plánovací dokumentace. K tomu může sloužit např. vypracování dopravní studie, dopravního modelu apod. který by území města celkově zmapoval. a popř. navrhl řešení. Nevyhovující situace u stávajících historicky vybudovaných komunikací a objektů podél nich je sice alarmující, ale územně plánovací dokumentace nemůže předepisovat demolice objektů.

3. Doplnění zástavby v zastavěném území města a tím zahuštění zástavby je snahou o eliminaci dalšího rozšíření zástavby do volné krajiny a využití stávajících volných pozemků. U lesa je stanovena hranice 50 m od okraje lesa, ale zástavba může být umožněna v menší vzdálenosti, a to na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany lesa.

4. Na základě stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu byly zastavitelné plochy redukovány.

5. Zajištění financování projektů města není součástí řešení územně plánovací dokumentace.

6. Parcelace v oblasti tzv. Starého pivovaru je převzata z katastru nemovitostí a není navržena v návrhu územního plánu.

P18 – Jana Schwetzová, Italská 1205/10, 120 00 Praha 2 ze dne 23. 11. 2018

Obsah připomínky: „V současném návrhu územního plánu Pyšely je v rámci navrhovaných změn navrhováno nové zařazení na zastavitelnou plochu mimo jiné i sousedící parcely, a to parcely p. č. 366/40 (dále jen „Sousedící parcela“). Jak vyplývá z údajů dostupných z katastru nemovitostí je tato Sousedící parcela naprosto stejného charakteru jako Pozemek. Sousedící parcela je dle údajů vedených v katastru nemovitostí označena 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

fondy 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“, oba pozemky jsou nevhodné 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.

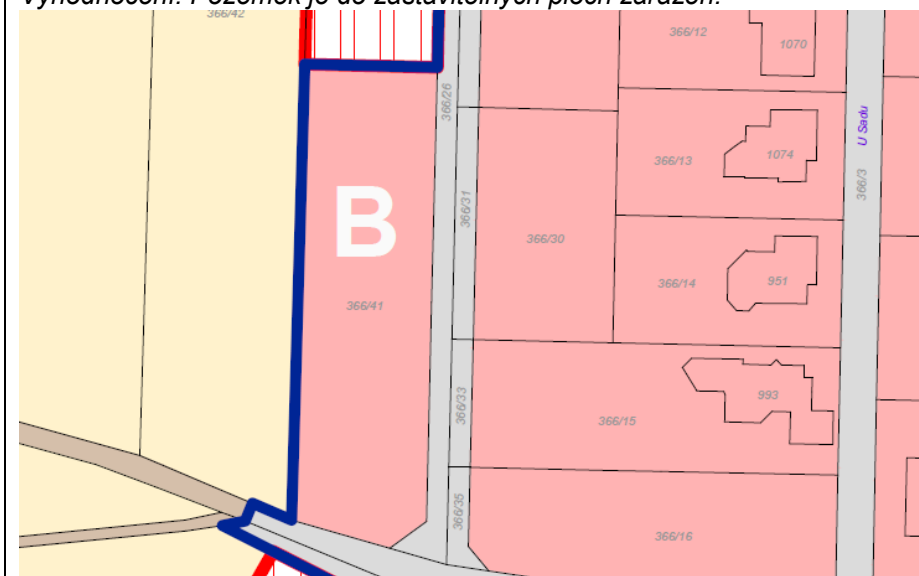
Co se týká technické infrastruktury, je na tom Parcela stejně, jako obě její sousední parcely, které jsou nebo mají být označeny jako zastavitelné plochy (p. č. 366/41 a Sousedící parcela). Jak vyplývá z přílohy územního plánu Ib – koncepce technické infrastruktury – je technicky možné napojení na nedaleký plynovod a elektrovod. 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.

Vzhledem k umístění Pozemku, kdy je minimálně ze dvou stran obklopen zastavěnými parcelami (případně parcelami určenými k zastavění), je pozemek i z hlediska zásahu do krajiny polohově nevýznamný. Dále je třeba podotknout, že okolní zastavěné či zastavitelné parcely jsou zařazeny do kategorie „plochy bydlení“, tj. nejvyšší možné kategorie, kde se očekává celoroční pobývání obyvatel, nikoli pouze víkendové bydlení. Nejedná se tudíž o okrajovou oblast, ale o oblast svou polohou navazující na současnou zástavbu města, díky čemuž přeměnou Pozemku na zastavitelné území 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.

Vlastník dotčeného pozemku je přesvědčen, že by jeho záležitost měla být, vzhledem k jeho legitimnímu očekávání, rozhodnuta obdobně jako v případě pozemku p. č. 366/41 a Sousedící parcely, tj. Pozemek by měl být převeden na zastavitelnou plochu. To vše s ohledem na skutečnost, že je v rámci navrhovaných změn označeno k převodu na zastavitelnou plochu opravdu značné množství pozemků, přičemž Pozemek byl z nepochopitelných důvodů opomenut. Vlastník dotčeného pozemku se tak cítí být zasažen na svých základních právech, když navíc z návrhu územního plánu vyplývá, že určité parcely jsou převáděny na zastavitelné plochy se zřejmým zájmem developerů. Vlastník dotčeného pozemku nevidí důvod, proč by měly být zájmy developerů upřednostňovány před zájmy jednotlivých vlastníků.“

Pozn.: celý text je k dispozici na MěÚ Pyšely

Vyhodnocení: Pozemek je do zastavitelných ploch zařazen.



P19 – STINGS spol. s r.o., Psohlavců 1799, 147 00 Praha 4 ze dne 16. 11. 2018

Obsah připomínky: „Žádáme tímto o opravu návrhu územního plánu, a to u pozemků

č. parc. 844/1, 844/2 a st.386 v k. ú. Pyšely.

Tyto pozemky tvoří jeden celek a jsou ve stávajícím UP určeny jako funkční plocha č. 1 - centrální bydlení.

Žádostí ze dne 5. 12. 2016 jsem žádali o změnu jejich určení na funkční plochu č. 2 — hromadné bydlení. Svou žádost jsme zdůvodnili skutečností, že jde o jediný nezastavěný pozemek v centru města, kde by mohly stát bytové domy s možností využití jejich přízemních podlaží k obchodu a službám.

Nabídka bydlení v bytech v Pyšelicích prakticky neexistuje, stejně jako nabídka prostor pro obchod nebo služby. Náš záměr stavět na těchto pozemcích bytové domy byl v minulých letech několikrát projednán s vedením města a jím písemně odsouhlasen.

Dle informace výboru pro územní plánování zastupitelstva města bylo této naší žádosti plně vyhověno. Bohužel v samotném návrhu územního plánu jsme zjistili, že

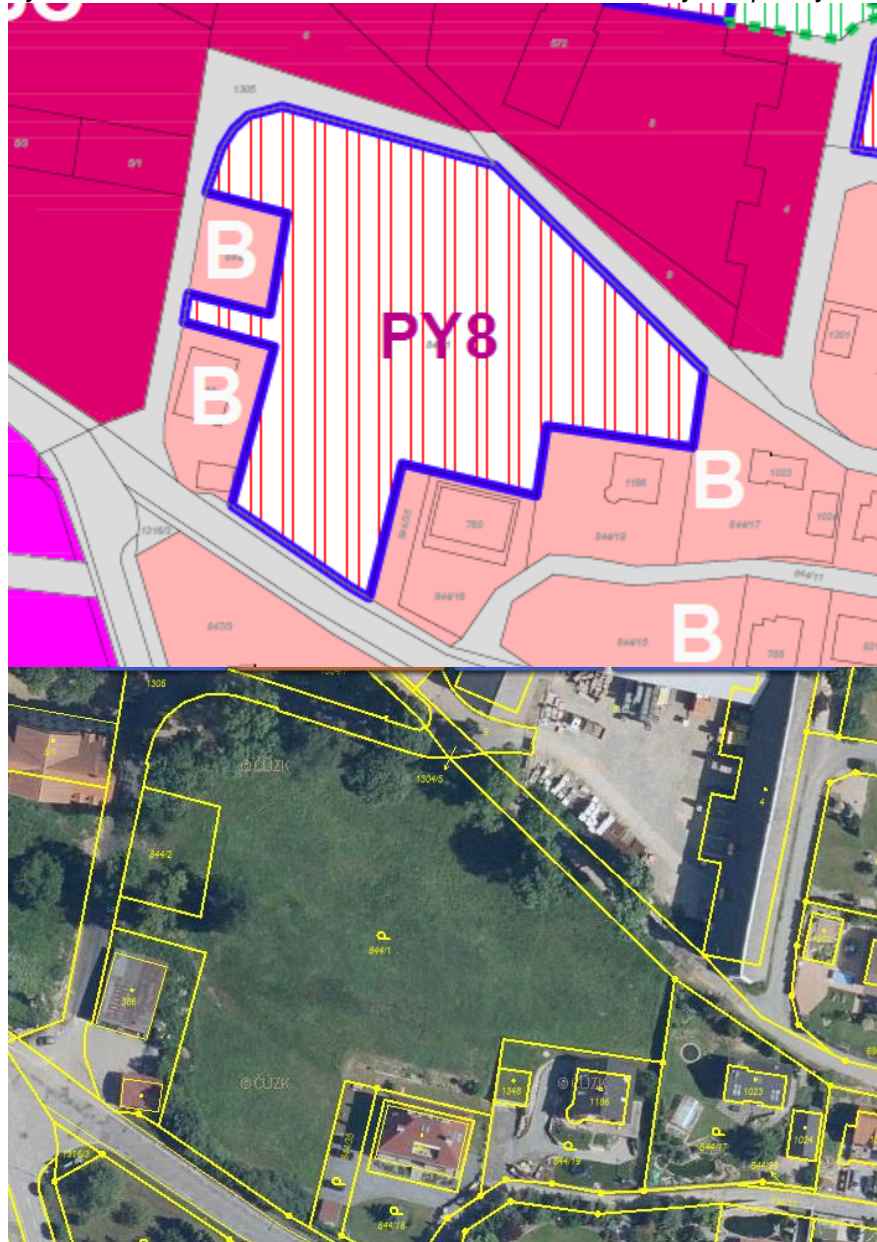
- pozemek parc. č. 844/1 je zde změněn na funkční plochu B – bydlení v rodinných domech – viz změna PY8

- pozemek parc. č. 844/2 je označen jako stávající rodinný dům, ačkoliv se na něm žádná stavba nenachází

- pozemek parc.č.st.386 je rovněž označen jako stávající rodinný dům, ačkoliv se na jeho části nyní nachází stavba garáže, která je v havarijním stavu a v nejbližší době bude muset být demolována

Věříme, že k těmto chybám v návrhu územního plánu došlo omylem a žádáme o jejich opravu, tj. určení výše uvedených pozemků jako funkční plochy č. 2 k hromadnému bydlení.“

Vyhodnocení: Plocha PY8 bude zařazena do funkčního využití plochy smíšené v centrech.



P20 – Roman Straka, Zaječice 3, 251 67 Pyšely ze dne 23. 11. 2018

Obsah připomínky:

„1. Připojuji se v plném rozsahu k námitkám datovaným dne 16. 11. 2018, které byly zveřejněny na www.pysele.cz a které pro vyloučení pochybností připojuji v příloze.

2. Odůvodnění opatření přijatých v Návrhu ÚP jsou nedostatečná (neurčitá), což vyvolává nepřezkoumatelnost Návrhu ÚP jako celku. Obecně je třeba vycházet z toho, že každé jednotlivé opatření předpokládané Návrhem ÚP by mělo být podpořeno i odůvodněním, proč bylo takové opatření přijato (navrženo). Návrh ÚP je nicméně v tomto ohledu značně nepřehledný, což vede k tomu, že jsou tam uvedena opatření, u nichž takové odůvodnění zcela chybí nebo je uvedeno takové odůvodnění, které je velmi obecné (tj. nekonkrétní).

Jako jeden z mnoha příkladů nevhodného odůvodnění lze uvést komentář na str. 50 Návrhu Úp (textová část), kde se uvádí „Ad a) Rozvoj ÚP Pyšely je se orientuje na uspořádání a – vůči nastaveným hodnotám území – účelné využití zastavěného území a akceptuje rozvojové záměry vymezené stávajícím ÚPNSÚ Pyšely včetně jeho změn č. 1-4. Další rozvoj území je iniciován výhradně (přijatými) požadavky vlastníků pozemků s cílem zvýšit soudržnost jeho obyvatel.“ První část komentáře – věta první – je natolik obecná, že nevypovídá o ničem a stává se tak bezobsažnou. V druhé části komentáře opět chybí prvek konkrétnosti, o jaké konkrétní požadavky vlastníků se mělo jednat a jak by takové naplnění požadavků mělo vést ke zvýšení soudržnosti obyvatel.

Návrh ÚP by tak měl být zcela přepracován, aby z něj bylo vždy ve vztahu k přijatému opatření patrné odůvodnění, které bude přezkoumatelné (tj. bude dostatečně konkrétní a bude se řídit pravidly formální logiky). Za stávajícího stavu (bez dostatečného odůvodnění) nezbývá než vznést námitky proti Návrhu ÚP jako celku.

3. Návrh ÚP dostatečně nechrání zemědělský půdní fond. Z Návrhu ÚP nelze určit, jaké jsou nezbytné důvody k zabránění zemědělského půdního fondu, zejména zemědělského půdního fondu se stupněm přednosti ochrany V. V Návrhu ÚP (textová část) se naopak, pokud jde o „...Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů ...“ dospívá bez dalšího k závěru, že navrhované řešení nejvýhodnější není.

4. Návrh ÚP se také nedostatečně vypořádává se vztahem Návrhu ÚP k Přírodnímu parku Velkopopovicko, jehož cílem je zachovat ráz krajiny s výraznými přírodními a estetickými hodnotami (vyhláška č. 88/ŽP/1993 OkÚ Praha-východ o zřízení PP), opět zejména pokud jde o zabránění zemědělského půdního fondu a vlivu opatření Návrhu ÚP na ráz krajiny.

5. Na první pohled není také v souladu s cíli územního plánování (viz § 18 stavebního zákona) premisa Návrhu ÚP, že je nezbytný nárůst zastavitelných pozemků. Naopak lze konstatovat, že s ohledem na ráz krajiny je takový nárůst v rozporu s republikovými prioritami a takový nárůst zastavitelných pozemků bude k újmě stávajících obyvatel obce. Viz také námitku uvedenou pod bodem 1 výše.“

Vyhodnocení: Přípomínky uvedené v textu budou řešeny především na základě stanovisek dotčených orgánů a plochy budou upraveny.

P21 – David Šintal, Pavla Šintalová, Prosluněná 364, 251 67 Pyšely, Tomáš Köhler, Milada Köhlerová, Prosluněná 509, 251 67 Pyšely ze dne 20. 11. 2018

Obsah připomínky: „Prostudovali jsme návrh územního plánu Pyšely vyvěšeného na www.pysele.cz. Za poslední roky se podařilo uskutečnit mnoho projektů. Obec zatím bohužel nedisponuje žádným prostorem pro sportovní vyžití. Široké veřejnosti není k dispozici venkovní multisportovní hřiště (volejbal, nohejbal, fotbal, basketbal), kde by děti a dospělí mohli sportem trávit volný čas. V návrhu územního plánu není počítáno se žádným prostorem pro venkovní sportoviště. Z toho důvodu máme následující připomínku k návrhu územního plánu obce:

Do návrhu územního plánu žádáme zapracovat plochu pro venkovní sportoviště.“

Vyhodnocení: Hřiště a stavby a zařízení obdobného charakteru lze umístit v téměř všech funkčních plochách a není nutné vymezovat samostatnou plochu pro požadovaný účel.

P22 – Ing. Šnajberk Jaroslav Zaječice 58, 251 67 Pyšely ze dne 22. 11. 2018

Obsah připomínky: „Podávám tímto námitku do návrhu k ÚP MÚ Pyšely a žádám o dodatečné zařazení tohoto pozemku do ÚP, jelikož do zveřejnění ÚP obce Pyšely jsem nedostal odpověď na moji žádost o zařazení mého pozemku do ÚP p. č. 109 v k. ú. Zaječice, kterou jsem podal a projednal, na základě výzvy MÚ Pyšely dne 4. 11. 2016 dle zák. 183/2006 par. 188 o územním plánování, dne 12. 12. 2016 osobně se starostou obce a odborným pracovníkem k ÚP.“

Vyhodnocení: Jedná se o plochu v krajině, kterou je třeba chránit a nezatěžovat zbytečnými stavbami bez návaznosti na zastavěné území nebo zastavitelné plochy a nesmyslně vybíhající do volné krajiny.

P23 – Ing. Jaromír Termer ze dne 26. 11. 2018

Obsah připomínky:

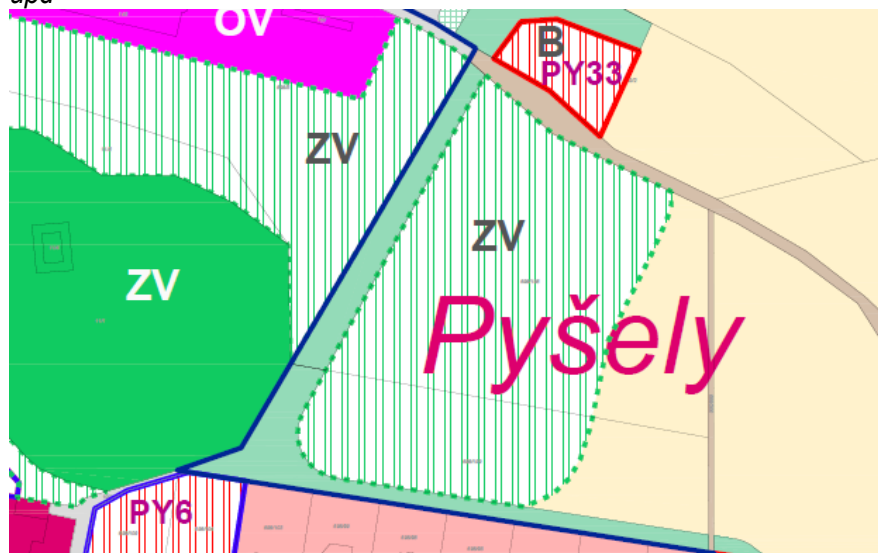
„1. Nesouhlasím, aby moje p. č. 698/199 v k. ú. Pyšely, která je ornou půdou, byla zahrnuta do plánované veřejné zeleně.

2. Nesouhlasím, aby bylo s mojí p. č. 41 v k. ú. Pyšely nakládáno bez mého souhlasu a projednání tak, jak je uvedeno v aktualizovaném Územním plánu. Jsem ochoten o tomto pozemku s MěÚ jednat. Nejdříve však musí být provedeno narovnání (zaměření a prodej nebo likvidace) zabrání cca 200 m², kteroužto část si přivlastnil majitel p. č. 43/2.

3. Součástí jednání s MěÚ Pyšely musí být i jednání o mém pozemku p. č. 161/2, který je zahrnut v plánu jako součást plánované komunikace(?)

Vím, že současné vedení bude potřebovat čas na seznámení se situací, a proto prosím o sdělení, kdy bude možné o shora uvedených námitkách vést jednání.“

Vyhodnocení: ~~tak parc. č. 698/199, k. ú. Pyšely zůstane ornou půdou; jednání na MěÚ nejsou součástí úpd~~



P24 – RNDr. Pavel Trpák, RNDr. Ivana Trpáková, Ph.D. ze dne 23. 11. 2018

Obsah připomínky: „Územní plán byl zpracován Ing. arch. Ladislavem Komrskou, Ateliér Praha 4. Nový návrh ÚPD Pyšely vychází s dosud platného ÚP z r. 1999 se změnami 1 – 4. Nový ÚPD se ztotožňuje s předcházející dokumentací včetně nerealizovaných návrhů.

Autor tak rezignuje na koncepci zlepšování kvality prostředí, neboť vytvořil návrh, který v rámci arondace zastavitelných ploch, např. propojení obce Zaječic a Pyšel, nebo lokalita Vráž, či Nová Ves dokonce zmenšuje rozsah niv potoků a zelených ploch, jak vyplývá ze srovnání plánu z r. 1999 a stávajícího návrhu z r. 2018. Tímto způsobem klesá stabilita území, což se projevuje např. zvýšeným záborem zemědělské půdy II. třídy ochrany (nejkvalitnější půdy v katastru Pyšel) v rozsahu 30, 3485 ha. Celková plocha nově zabrané zemědělské půdy představuje 77,3695 ha. Z toho 74,1766 ha je zastavitelná plocha a pouze 10,6792 veřejná zeleň a 3,1929 plochy přestavby.

Současně tím probíhá zvyšující se ubývání a fragmentace krajiny v podobě plotů, obezdění a možnosti volného pohybu v krajině jak pro člověka, tak pro volně žijící živočichy. Viz areál golfového hřiště, Loreta Homes, či obezdění a oplocení nivy potoka a rybníka Pazdernického v Nové Vsi.

Jsme názoru, že na místo zabírání půdy pro novou zástavbu, by bylo lépe využít jednak možnosti stávající prázdné zástavby a možnost adaptací rekreačních objektů na trvalé bydlení s podmínkou nerozšiřování celkové plochy těchto oblastí.

Současně upozorňujeme na skutečnost, že navrhovaný rozsah zástavby je zbytečně nadlimitní a nedává žádnou možnost rozvoje budoucnosti a vytvoří problémy se zdroji pitné vody.

Zvýšení zástavby rovněž přináší zvýšení automobilismu, tlak na stávající infrastrukturu a změnu kvality ovzduší a zvyšování hluku. To vše popírá nakonec důvody, pro které je zde bydlení vyhledáváno.

Konkrétně pociťujeme na vlastním životě tento obtěžující zvyšující se trend hlučnosti a imise z automobilové dopravy zvláště po zprovoznění golfového areálu a zvýšené zástavby (např. Loreta Homes) vzhledem k našemu bydlišti. Zároveň upozorňujeme na skutečnost setrvalého jemného hlukového pozadí ze stávajícího provozu CO V. Vzhledem k plánované přestavbě a rozšíření požadujeme zohlednit toto hlukové pozadí.

Toto jsou naše připomínky a náměty jak z hlediska zde žijících občanů, tak znalců Krajského soudu Stč. Kraje z hlediska ochrany přírody a krajinné ekologie.“

Vyhodnocení: Přípomínky uvedené v textu budou řešeny především na základě stanovisek dotčených orgánů a plochy budou upraveny.

P25 – Pavla Vopálenská ze dne: neuvedeno

Obsah připomínky: „Bude zachována stávající pěšina (cesta)?“ – viz zakres uložen na MěÚ Pyšely

Vyhodnocení: Přípomínka nebyla dostatečně identifikována a není možné na ni reagovat.

P26 – Miloš Hruška, Markéta Hrušková, Borová Lhota 14, 257 22 Čerčany ze dne 12. 12. 2018

Obsah připomínky: „Potvrzuji již dříve podané podněty.“

Vyhodnocení: Přípomínka nebyla dostatečně identifikována a není možné na ni reagovat.

P27 – Mgr. Matěj Stránský, Týnská 1053/21, 110 00 Praha 1 ze dne 20. 11. 2018

Obsah připomínky: „Prosíme o projednání a vyjádření k připomínce územního plánu pod číslem jednací 219/2016 z 30. 11. 2016.“

Vyhodnocení: Přípomínka nebyla dostatečně identifikována a není možné na ni reagovat.

P28 – Tomáš Beneš, Marcela Benešová, Na Košíku 15, 251 67 Pyšely ze dne 8. 12. 2018

Obsah připomínky: „Žádáme vás o rozšíření ploch územním plánem určených pro bydlení o část pozemku parcelní číslo 646/5 a 645 dle přiloženého grafického návrhu, který spoluvlastníme. Tyto pozemky navazují na zastavěnou část obce s novou výstavbou a mají připraveny pozemky parcelní čísla 646/11 a 646/10 (trvalý travní porost a jsou již v územním plánu zahrnuty) pro budoucí obsluhu pozemků přivedením sítí a cest, domníváme se, že začlenění pozemků v částech dle grafického návrhu do ploch určených pro bydlení odpovídá přirozenému vývoji a rozvoji obce a současně zachovává plochy zeleně – louku.“

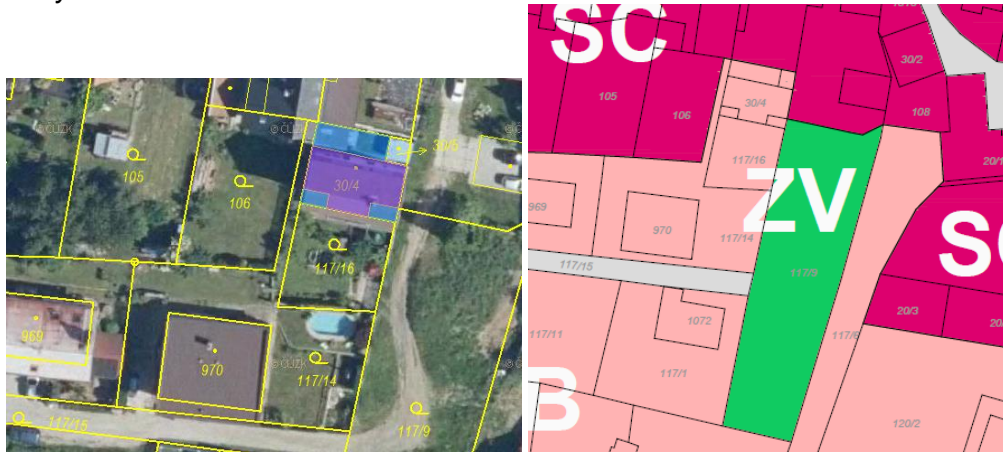
Vyhodnocení: Vzhledem k dostatečnému množství vymezení zastavitelných ploch a jejich nutné redukci již nebudou další zastavitelné plochy vymezovány.

P29 – Miloslav Bouša, Pyšely 102, 251 67 Pyšely ze dne 24. 5. 2004

Obsah připomínky: „Žádám Vás tímto dopisem o zřízení přístupové cesty k mému rodinnému domu č.p. 102 na parcele č. I I T/ 16 v obci Pyšely, katastrální území Pyšely.“

Doposud zbudovaná přístupová cesta na parcele č. 1 17/15 je ukončena na rozhraní parcel č. 117/14 a č. 117/9 a k mému rodinnému domu č.p. 102 vede pouze pěšina po parcele č. 117/9. V případě požáru nebo závažného onemocnění by sanitní nebo hasičské vozidlo nemohlo k místu zásahu. Jedná se tedy i o obecný zájem na zřízení přístupové cesty a já Vám předem děkuji za kladné vyřízení mé žádosti.“

Vyhodnocení: V návrhu územního plánu je navrženo funkční využití jako veřejná zeleň, které umístění cesty umožní.



P30 – Karel Čermín, Pražská 236, 251 67 Pyšely ze dne 18. 1. 2012

Obsah připomínky: „Žádám o změnu územního plánu sídelního útvaru Pyšely, a to o změnu funkčního využití pozemku parc. č. 323 v katastrálním území v Zaječice u Pyšel ze současné na venkovské bydlení.“

Vyhodnocení: Dotčený pozemek nebyl v katastru nemovitostí dohledán a nelze tedy na připomínku dostatečně reagovat.

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

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

Pořizovatel 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

Ve stanovisku dotčeného orgánu k návrhu Zadání územního plánu Pyšely – Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, čj. 014456/2018/KUSK ze dne 22. 2. 2018 - 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 Územního plánu 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

Územní plán Pyšely vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území neobsahuje.

3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Vymezení zastavěného území k 10.1.2022:

Změny jsou přehledně patrné z grafického schématu, který je samostatnou přílohou Odůvodnění ÚP Pyšely.

Změny jsou označeny samostatnou indexovou řadou – K= korekce, dále zkratka místní části P=Pyšely, Z=Zaječice, K=Kovářovice a pořadové číslo prověřené plochy (lokality).

Aktualizace zastavěného území má 3 skupiny výstupů:

- aktualizace, která zmenšuje zastavěné území a nevyužité plochy převádí ho do návrhové části,
- aktualizace, která rozšiřuje zastavěné území,
- aktualizace, která akceptuje původní řešení.

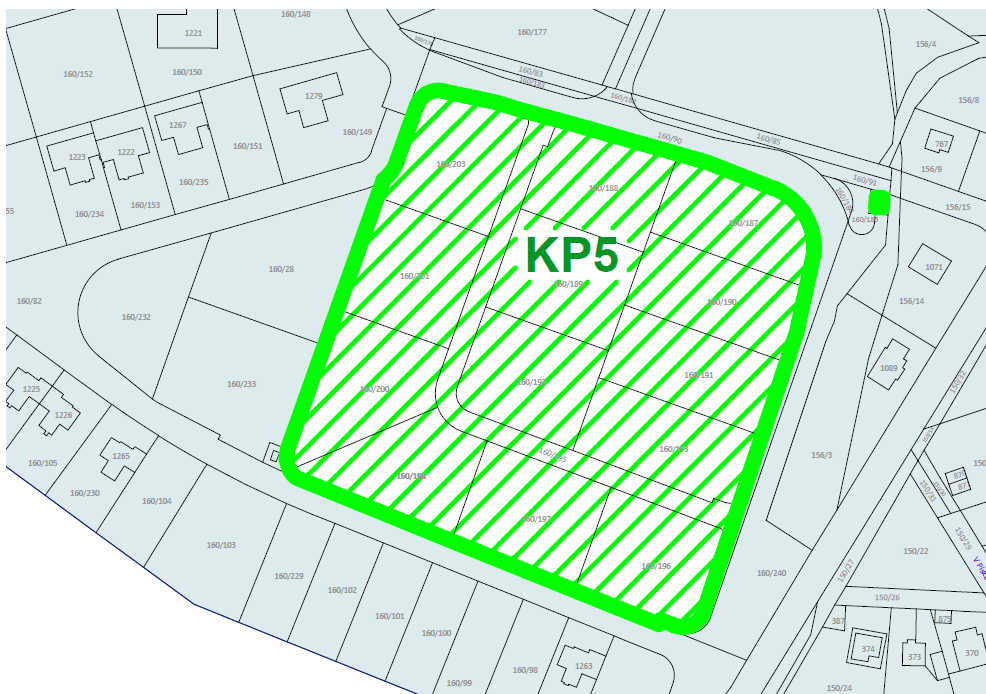
Přehled posic ke grafickému schématu:

místní část	posice	korekce zastavěného území	rozšíření zastavěného území	akceptovaný návrh
Pyšely				
	KP1			
	KP2			
	KP3			
	KP4			
	KP5			
	KP6			
	KP7			
	KP8			
	KP9			
Zaječice				
	KZ1			
	KZ2			
	KZ3			
	KZ4			
	KZ5			
	KZ6			
	KZ7			
	KZ8			
	KZ9			
	KZ10			
	KZ11			
	KZ12			
	KZ13			
	KZ14			
	KZ15			
	KZ16			
Kovářovice				
	KK1			
	KK2			

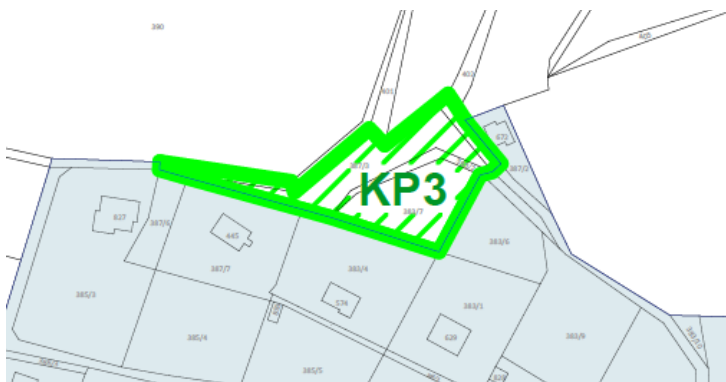
Aktualizace, která zmenšuje zastavěné území a nevyužité plochy převádí ho do návrhové části,

Zastavěné území je zmenšeno u ploch bydlení v případech, kdy rozvojové plochy platného územního plánu nejsou využity. Jinak řešeno, s výjimkou parcelace nejsou realizovány žádné další stavby veřejné (dopravní a technické) infrastruktury ani další stavby na vymezených pozemcích parcel budoucích rodinných domů. Jedná se o tyto případy:

- místní část Pyšely – plochy KP 5, v návrhu ÚP přidána k zastavitelné ploše PY13 jako PY13+:



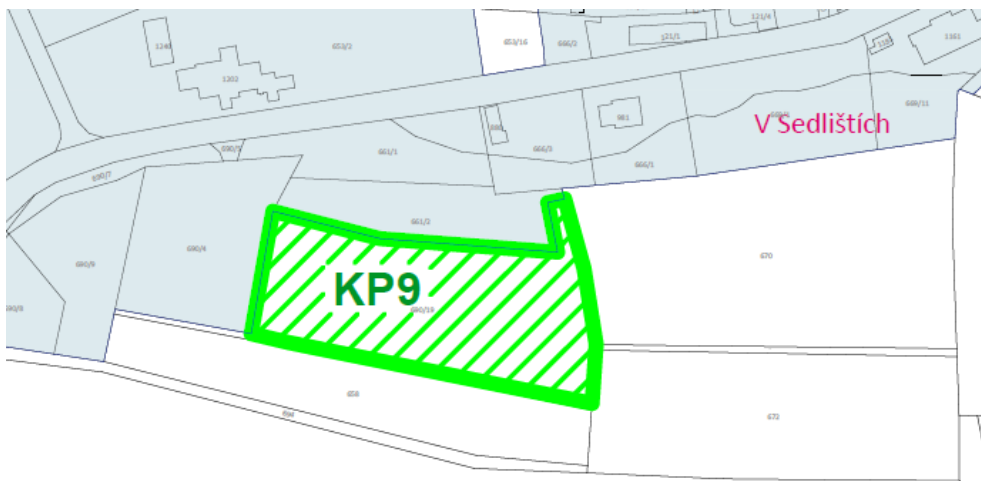
- *místní část Pyšely – plocha KP 3, v návrhu ÚP ponechána jako přírodní útvar:*



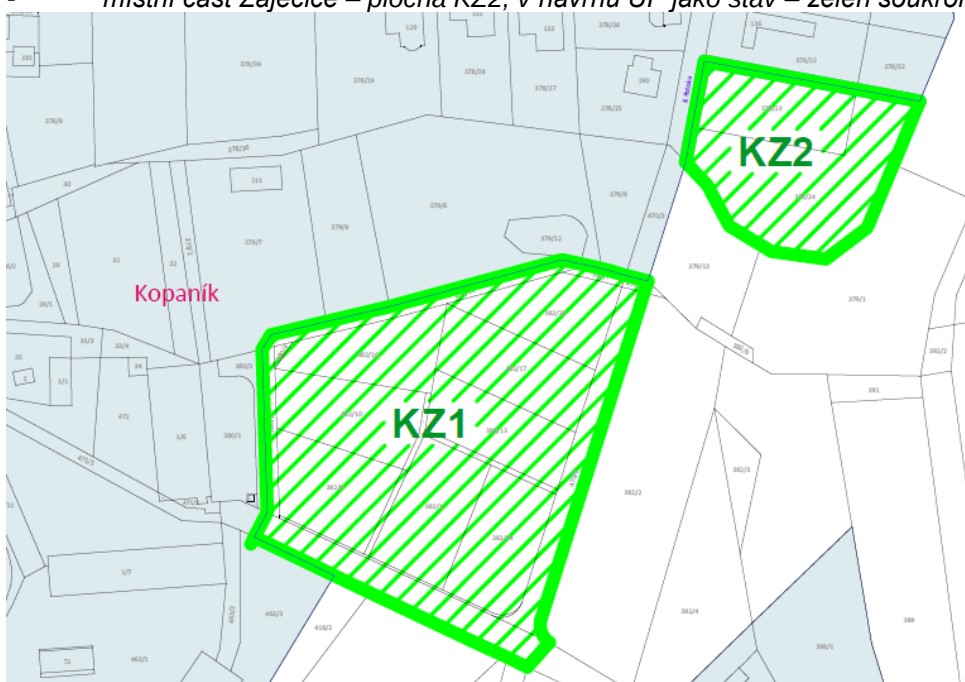
- *místní část Pyšely – plochy KP 7, v návrhu ÚP ponechána jako orná půda:*



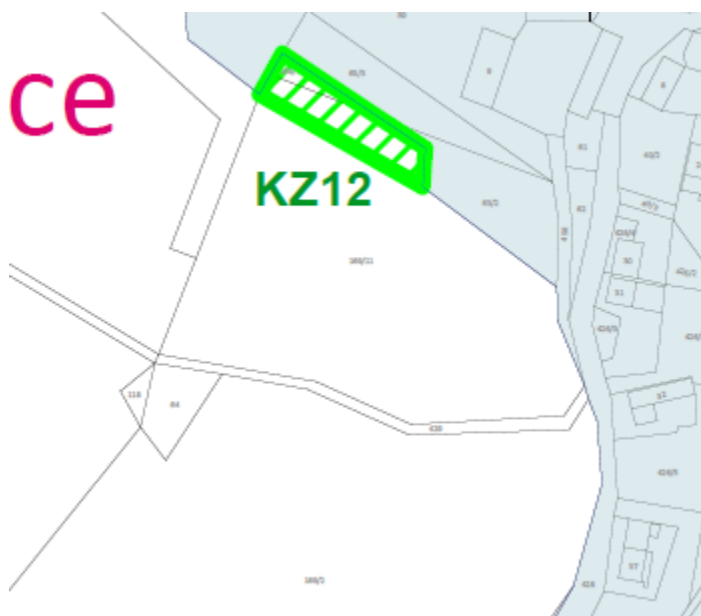
- *místní část Pyšely – plochy KP 9, v návrhu ÚP ponechána jako orná půda:*



- místní část Zaječice – plocha KZ1, v návrhu ÚP přidána k zastavitelné ploše ZJ4 jako ZJ4+
- místní část Zaječice – plocha KZ2, v návrhu ÚP jako stav – zeleň soukromá a vyhrazená



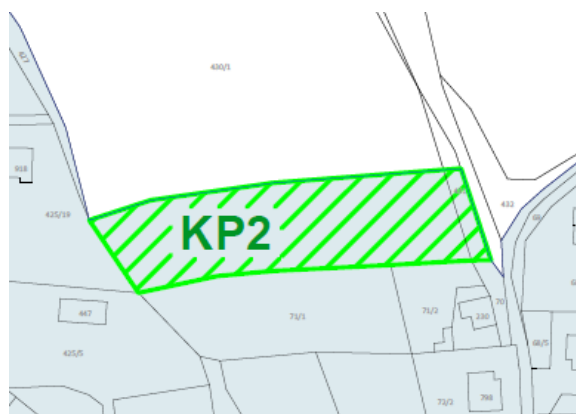
- místní část Zaječice – plocha KZ12, v návrhu ÚP přidána jako ZJ1+ k zastavitelné ploše ZJ1



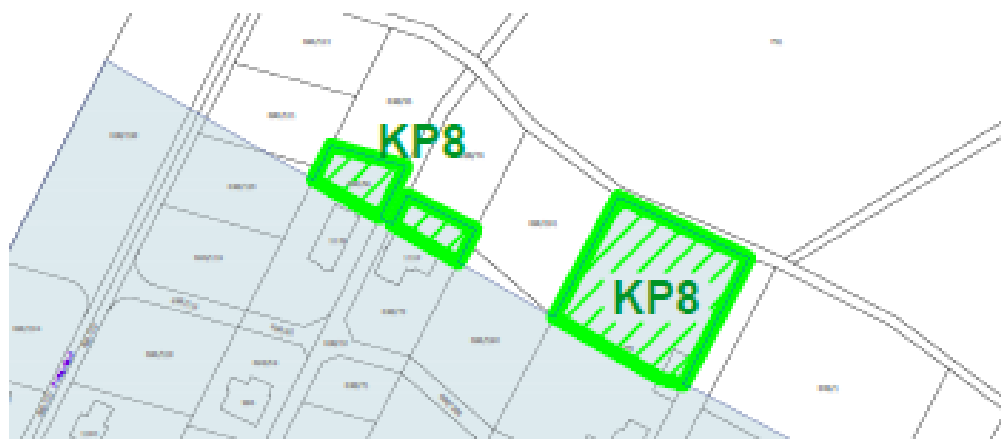
Aktualizace, která zvětšuje zastavěné území

Zastavěné území je aktualizováno v případě využití těchto ploch realizovanou zástavbou. Jedná se o tyto případy:

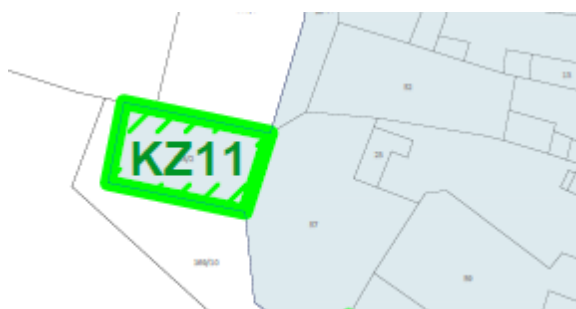
- místní část Pyšely – plocha KP 2, v návrhu ÚP zobrazena jako stav:



- místní část Pyšely – plocha KP 8, v návrhu ÚP zobrazena jako stav:



- místní část Zaječice – plocha KZ 1, v návrhu ÚP zobrazena jako stav:

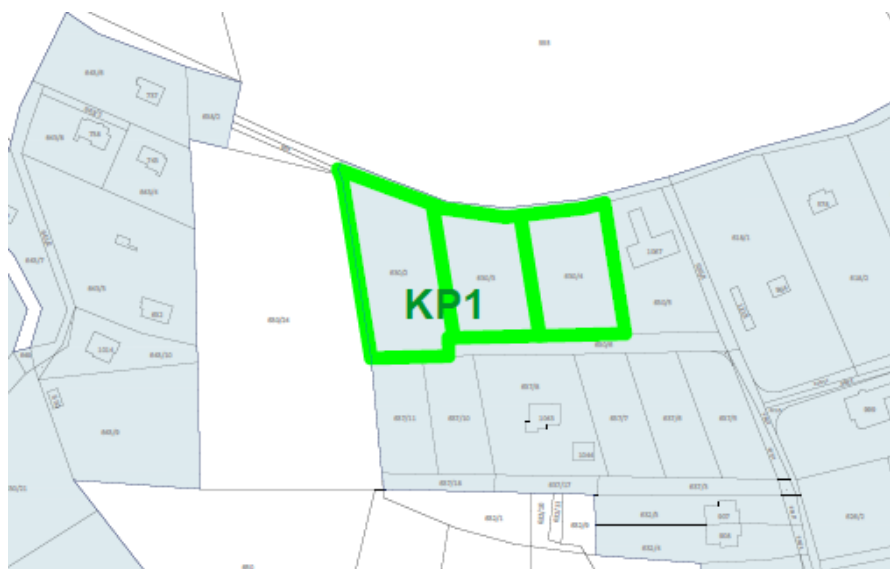


- *místní část Zaječice – plocha KZ 7, v návrhu ÚP zobrazena jako stav:*



Aktualizace, která akceptuje vymezené zastavěné území

Zastavěné území je zachováno v případě, že se jedná o zahrady stávající zástavby, popř. o rozvojové plochy, které jsou již postupně realizovány v rozsahu parcelace zastavitelných ploch s vložením investic do dopravní a technické infrastruktury. Tyto plochy jsou postupně zastavovány, což je doloženo následujícími schémata a náhledy do území.

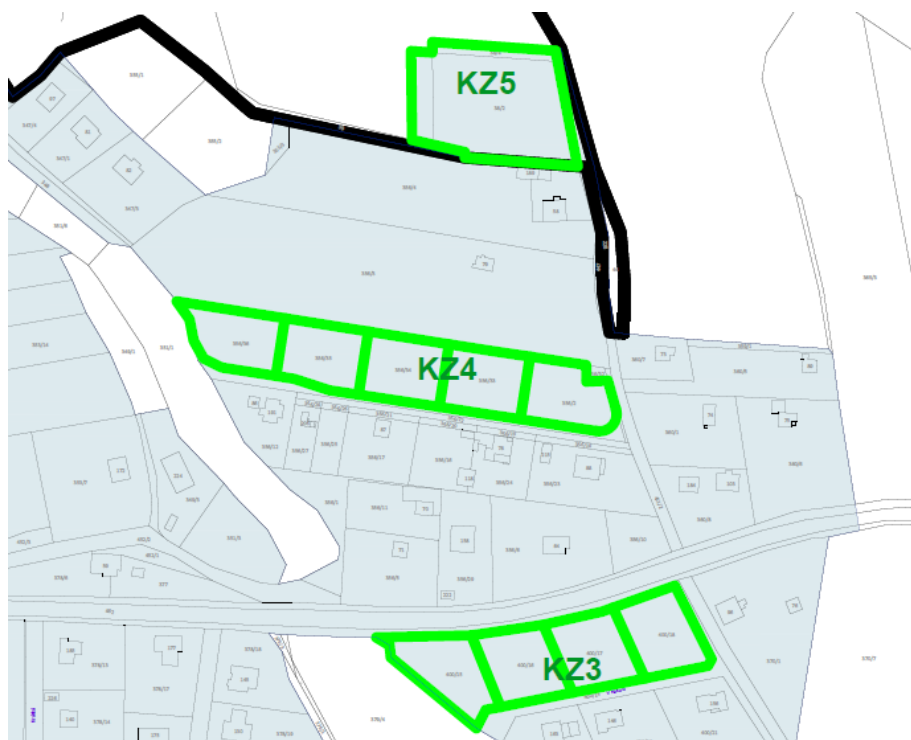




Posice KP1 – založená komunikace, vybudované přípojky



Posice KP 6 - založená komunikace, vybudované přípojky



Celkový přehled posic KZ3, KZ4 a KZ5



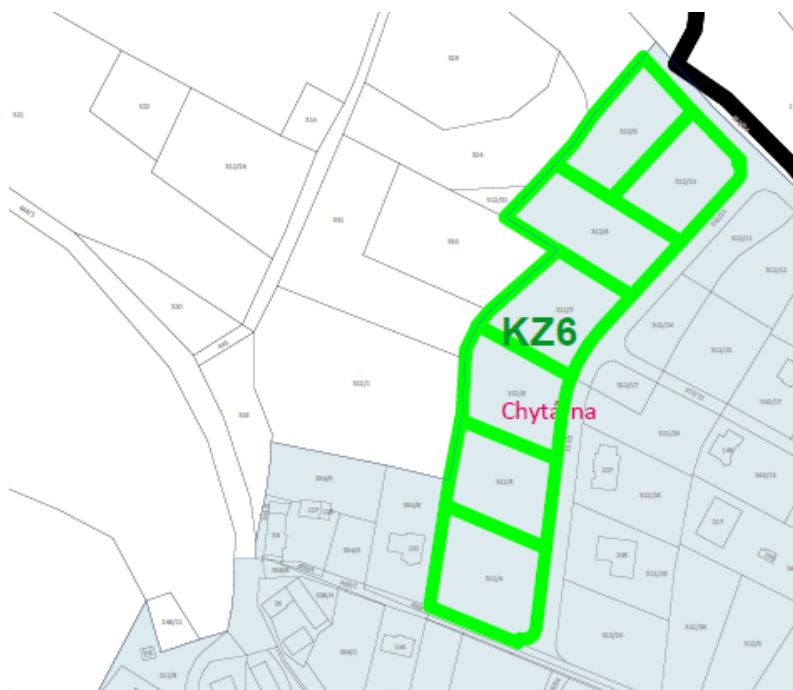
Posice KZ 3 - založená komunikace, vybudované přípojky



Posice KZ 5 - založená komunikace, vybudované přípojky

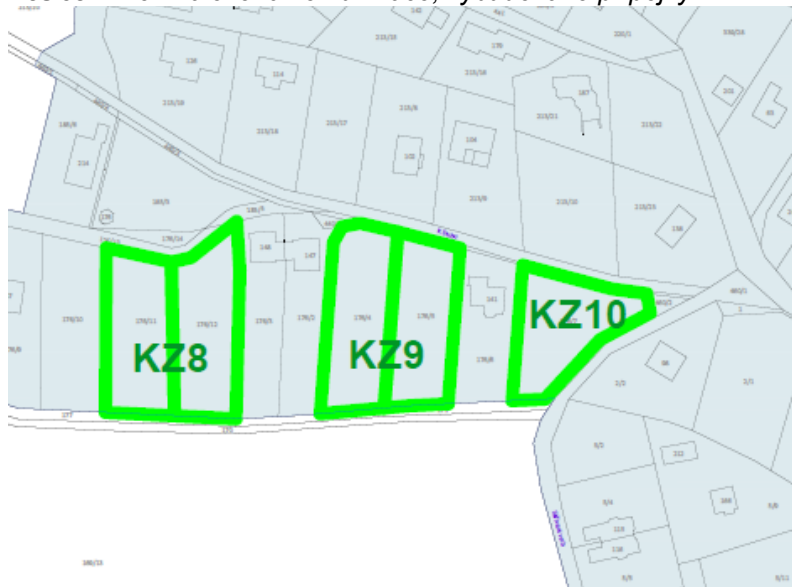


Posice KZ 5 - založená komunikace, vybudované přípojky





Posice KZ 6 - založená komunikace, vybudované přípojky



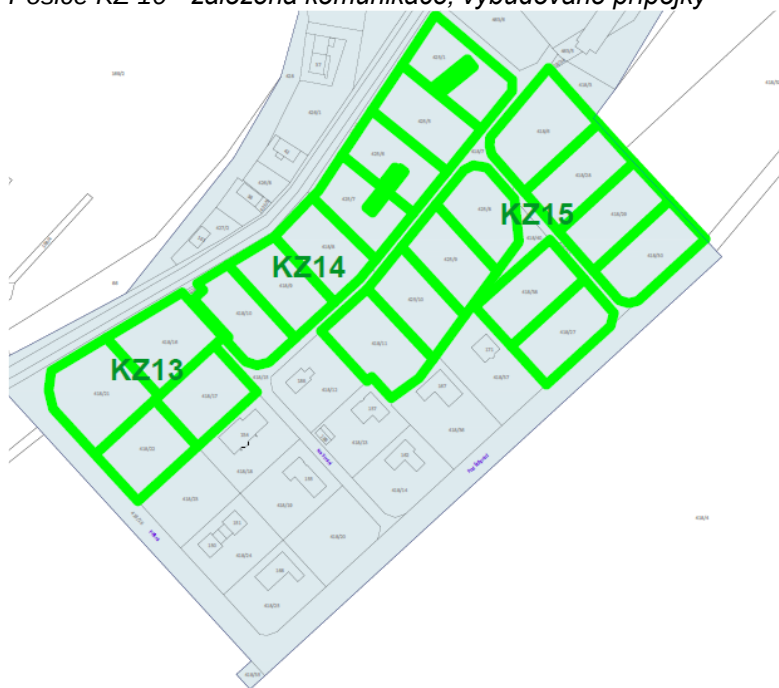
Posice KZ 8 - založená komunikace, vybudované přípojky



Posice KZ 9 - založená komunikace, vybudované přípojky



Posice KZ 10 - založená komunikace, vybudované přípojky



Posice KZ 13 - založená komunikace, vybudované přípojky



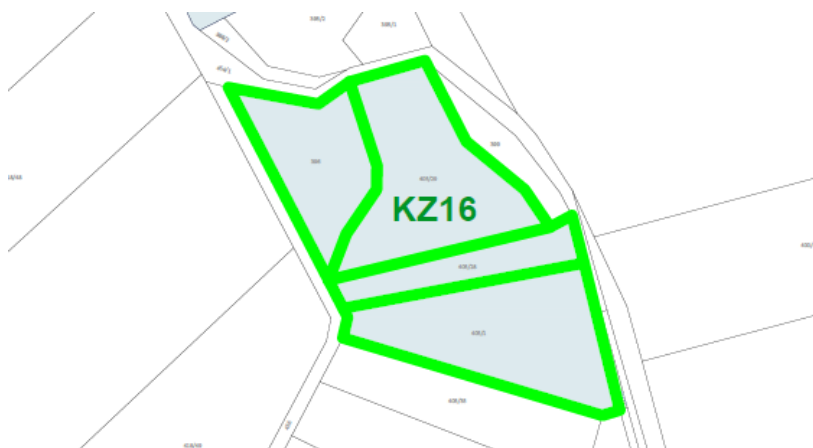
Posice KZ 14-15 - založená komunikace, vybudované přípojky



Posice KZ 14-15 - založená komunikace, vybudované přípojky

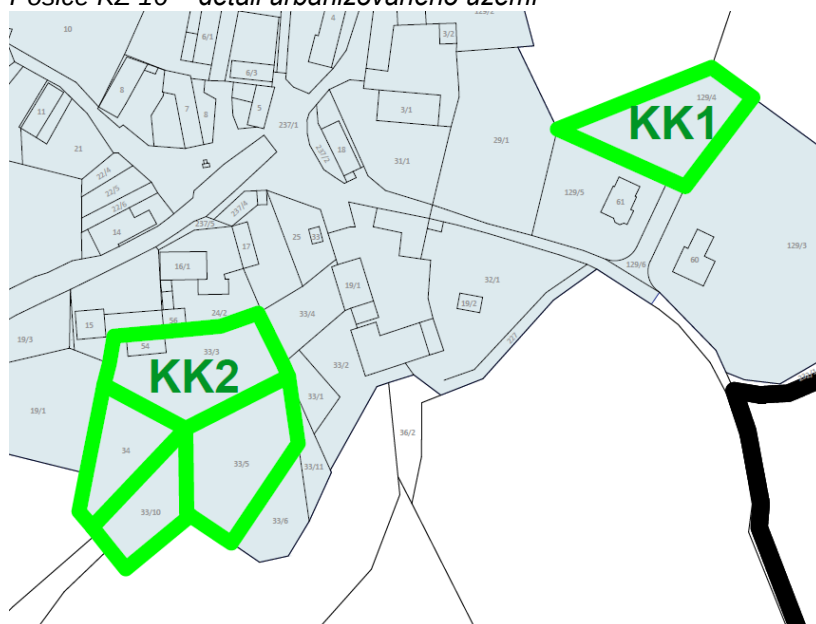


Posice KZ 14-15 – detail realizovaných investic





Posice KZ 16 – detail urbanizovaného území



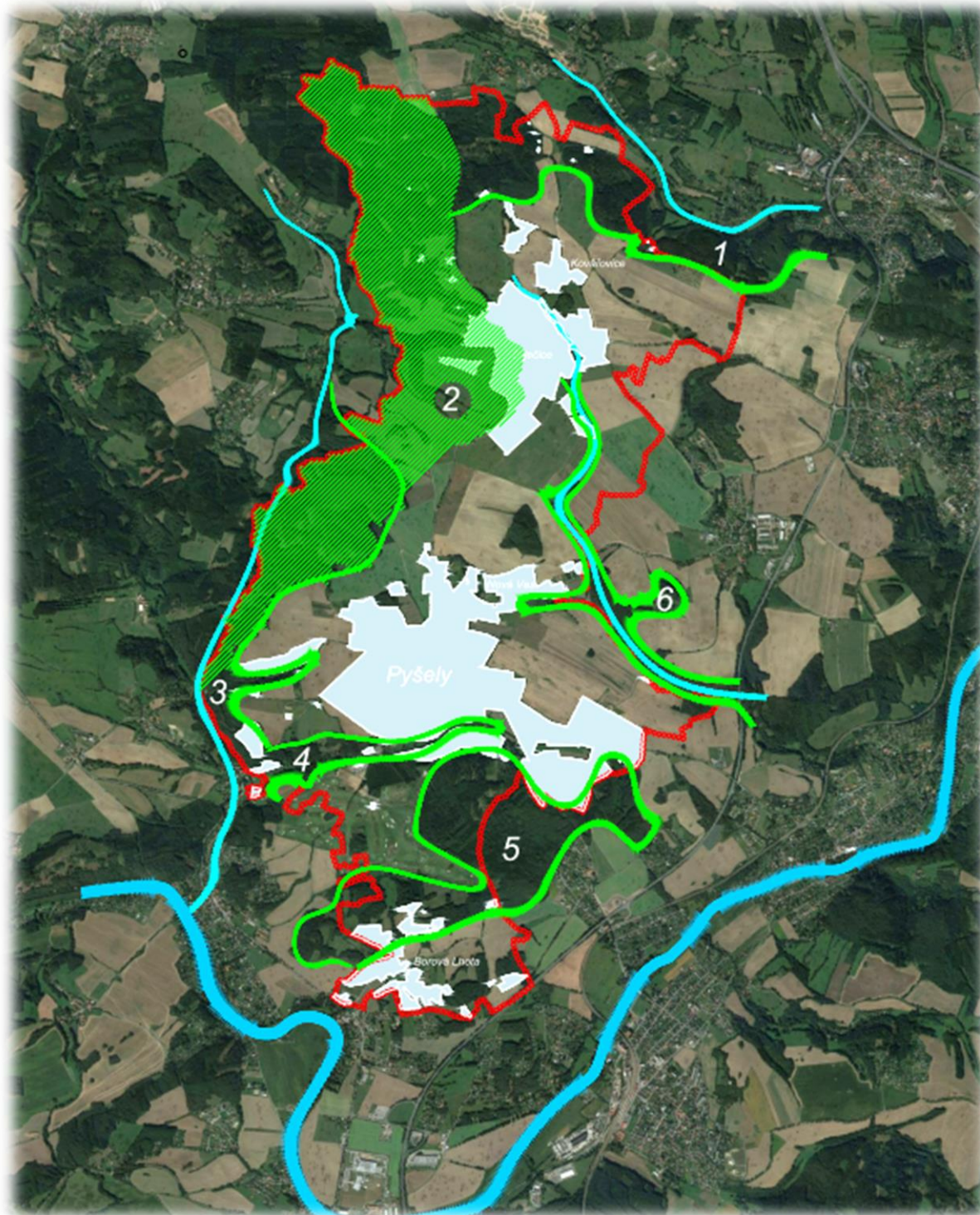
Ortho KK2



ortho KK1

3e.1) Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot

Řešené území se nachází na jižním směrem nakloněné ploché desce, ukončené nadregionálním přírodním útvarem, řekou Sázavou. Nakloněná deska spolu s působením vodní eroze vytvořila v řešeném území charakteristické terasy, které jsou (od shora) osazeny sídly (místními částmi) Zaječice + Kovářovice a samozřejmě městem Pyšely.



Obr.: posice řešeného území a zastavěného území vůči rozhodujícím přírodním útvarům

Terasy nakloněné ploché desky jsou dále profilovány působením vodní eroze a v takto vytvořených depresích dnes nacházíme místní vodní toky – Zaječický a Pyšelský potok. Protože zde byly tyto vodní toky dříve než člověk (bodní toky se tak před příchodem člověka takto nejmenovaly), byla historická sídla osazena v závěrech údolních niv těchto vodních toků.

Správně řečeno: Zaječický potok nepramení nad Zaječicemi, nýbrž Zaječice byly umístěny pod prameništěm potoka, kterému daly jména = Zaječický, Pyšelský.

Zatímco zmíněná nakloněná deska pokračuje JV směrem do sousedních územních jednotek Senohraby, Pětihosty a Čtyřkoly, na severu, západě i jihu je ukončena dramatickým zlomem do údolních niv navazujících území, dnes nivy Lomnického potoka (správní útvary Kunice, Mirošovice), Mokřanského potoka (správní útvary Velké Popovice, Řehenice, Nespeky) a samozřejmě Sázavy (Čerčany). Zalesnění niv přesahuje hranu svahů a do našeho plochého území vytváří charakteristický zalesněný lokální horizont.

Z takto modelovaného terénu pak vystupují lokální návrší (odlesněná) Loreta, (odlesněná) Líceň a (zalesněná) Obora.

Jižní část řešeného území – místní část Borová Lhota – je pak umístěna v hlavní údolní nivě Sázavy a vytváří se zástavbou sousední územní jednotky Nespeky spojitě urbanizované území. V tomto úhlu pohledu tak náleží k řešenému území jaksí „omylem“.

Základní přírodní útvary jsou zobrazeny na předchozím grafickém schématu, vložením zastavěného území lze současně definovat jejich vzájemný vztah vůči sídlům:

Ad 1)

Údolní niva Lomnického potoka, kompaktní zalesnění je přerušeno uměle v důsledku uplatnění ochranných pásem VVTL (VTL) plynovodů a VVN elektro, jak bude zřejmé z následných schémat. Místní části Kovářovice a Zaječice nemají vůči údolní nivě žádnou prostorovou ani věcnou vazbu.

Ad 2)

Přírodní park Velkopopovicko je v tomto schématu překryvnou informací, obsahuje jak hranu zalesnění Mokřanského potoka, tak lokální deprese - interakční prvky této údolní nivy. V následujícím schématu je pak zřejmý princip vymezení přírodního parku Velkopopovicko podle lokálního rozvodí Mokřanského a Zaječického potoka. Vůči přírodnímu parku se projevuje místní část Zaječice západním okrajem zastavěného území a dílčími rozvojovými plochami. Je zřejmé, že přechod Zaječic do krajiny musí být v tomto případě maximálně identický s původní venkovskou architekturou uspořádáním zástavby (dům, zahrada, humna).

Ad 3)

Údolní niva Mokřanského potoka je kulminující hluboce zaříznutý útvar, ke kterému se připojuje z našeho řešeného území niva pravobřežního (bezejmenného) přítoku, obsazená chatovou osadou, viz komentář dále. Zásadně nevhodné, z pohledu současné praxe územního plánu nepřípustné.

Ad 4)

„Naše“ údolní niva Pyšelského potoka vyplňující dramatické převýšení Pyšel vůči údolní nivě Mokřanského potoka. Zalesněné kompaktní území, přecházející do plochého terénu zastavěného území. Požadavek na ochranu vodního toku a souvisejících vodních ploch je zřejmý. Pyšely se v rozhodujícím rozsahu nacházejí v povodí Pyšelského potoka - viz dále, kvalita jeho vod, stabilita údolní nivy vůči vodní erozi a jeho přírodní potenciál je tak v přímé vazbě na současné město Pyšely a jeho další rozvoj.

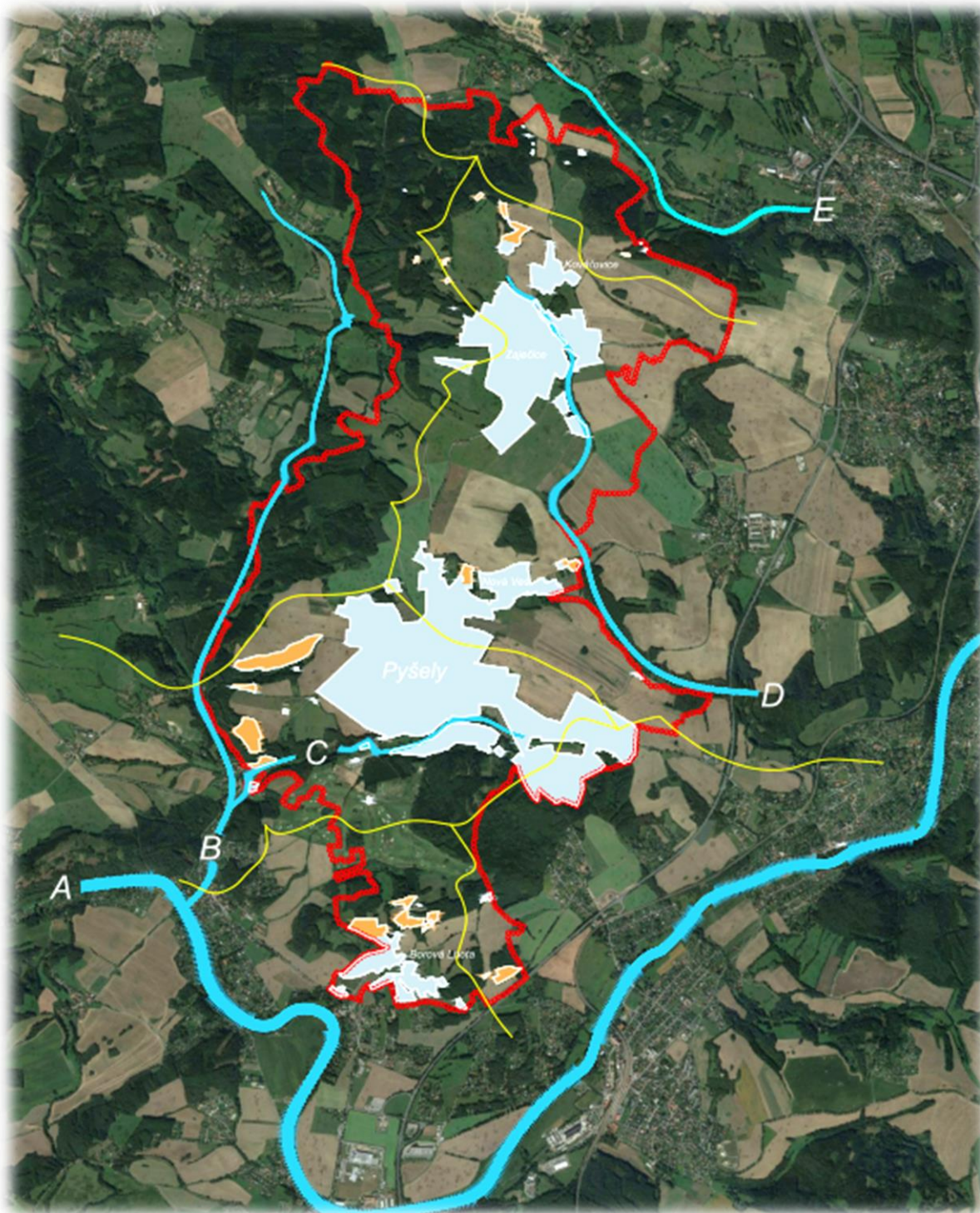
Ad 5)

Přírodní útvar Obora je protisvahem plochého území a vytváří lokální zalesněný horizont. Severní kraj lesního útvaru zasahuje do městské zástavby a ve zřetelném prostoru mu ustoupil. Urbanizaci území zde považujeme za ukončenou jak z plošného, tak kvantitativního hlediska.

Ad6)

Údolní niva Zaječického potoka, nenápadná, ale rozhodující pro hydrologii významné části řešeného území. Nacházejí se zde současné a budoucí vodní zdroje města, kvalita vody je v jisté míře závislá na chování člověka jak z hlediska čištění odpadních vod místních částí Zaječice a Kovářovice, místní části Nová Ves (Pyšely) a z hlediska kontaminace vod v důsledku hospodaření se zemědělským půdním fondem.

V následujícím schématu je patrná posice urbanizovaného území vůči vodním tokům včetně žlutou barvou zvýrazněných rozvodnic (povodí 4. řádu):



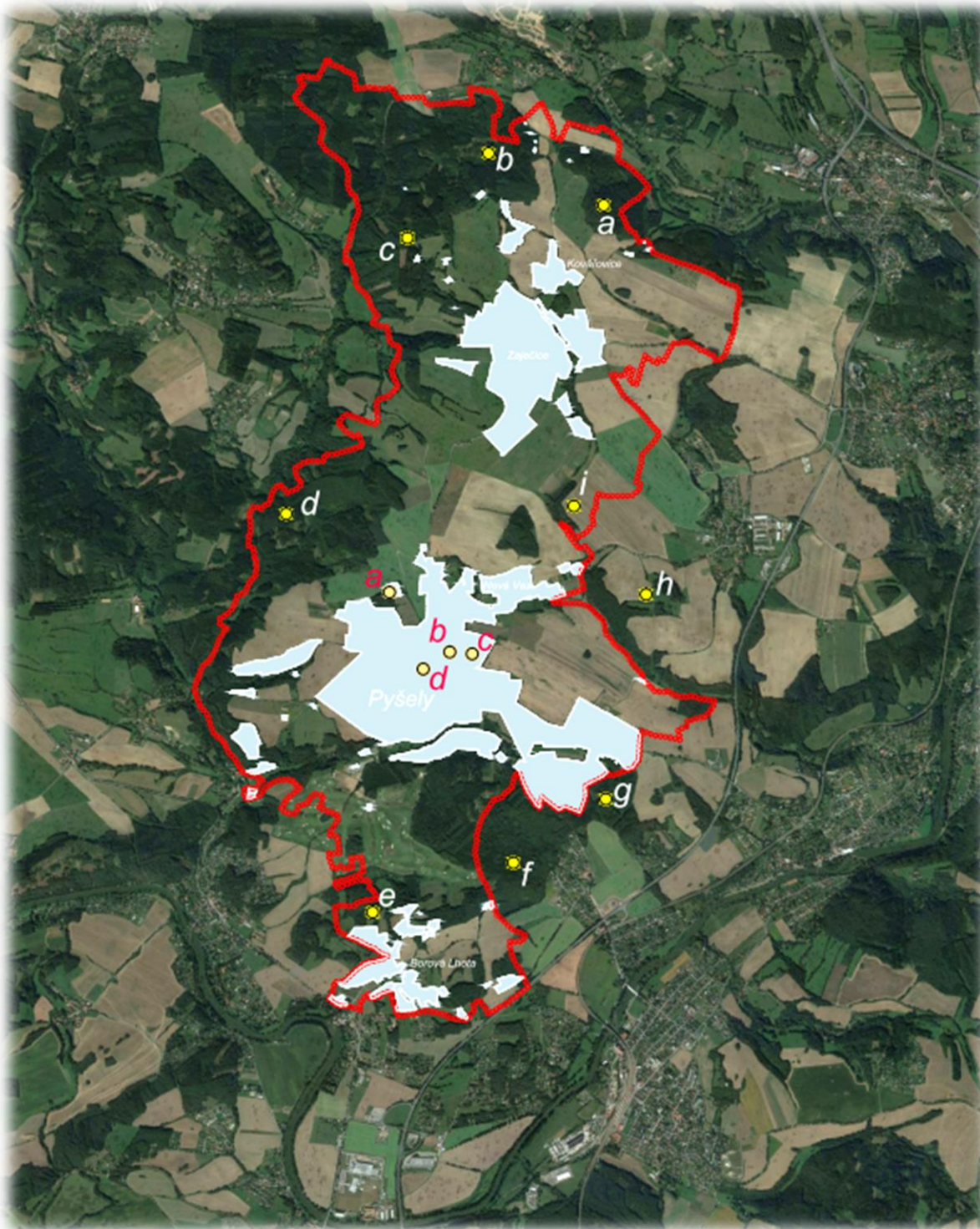
Obr.: Řešené území, zastavěné území se zvýrazněnými plochami individuální rekreace. Žlutou barvou jsou zvýrazněna lokální povodí (rozvodnice).

V předchozím schématu jsou označeny tato vodní plochy:

- A - Sázava
- B - Mokřanský potok
- C - Pyšelský potok
- D - Zaječický potok

E – Lomnický potok

Následující schéma zobrazuje určující dominanty řešeného území v členění na přírodní (a-i) s černým popisem a urbánní (a-d) s červeným popisem:



Obr.: Řešené území s krajinnými a urbánními dominantami.

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| a) Dolce (443 m n.m.) | b) Zášava (478 m n.m.) |
| c) Chytrárna (461 m n.m.) | d) Lipový vrch (375 m n.m.) |
| e) Žebrov (365 m n.m.) | f) V Hůře (370 m n.m.) |
| g) Obora (396 m n.m.) | h) Stehňovka (397 m n.m.) |
| i) Líceň (381 m n.m.) | |

Součástí určujících krajinných a hodnot je zapojení přírodních útvarů a krajinných dominant do územního systému ekologické stability.

Urbánní dominanty řešeného území tvoří:

- a) Loreta
- b) zámek Pyšely
- c) dětský domov Pyšely
- b) kostel Povýšení sv. Kříže

Dominanty:

Loreta včetně přístupové cesty s alejí



Loretánská kaple sv. Panny Marie



obnovená lipová alej



charakteristický pohled na město

Loretánská kaple s hřbitovem a přístupovou cestou je základním identitou města. Celý prostor bude zachován v současném výrazu včetně zatravněných ploch, zvyšujících dominantní účinek místa.

Zámek Pyšely



dominantou vnitřního prostoru je památný strom Pyšelský dub



Navazující návrší je veřejným prostorem, spontánní zeleň, nyní bez kultivačních zásahů

Dětský domov Pyšely





Lesní kaple na rozhraní veřejného prostoru

Kostel Povýšení sv. Kříže včetně fary



V následujícím schématu jsou zobrazeny nadregionální a regionální trasy biokoridorů se šrafovanými pozicemi regionálních biocenter (zelená barva). Lokální systém ekologické stability je zobrazen okrovou barvou.

Severní částí řešeného území prochází regionální mezofilní systém tvořený biokoridory RK 1201 a RK 1288. Trasa regionálního biokoridoru není ve střetu s urbanizovaným územím a není zapotřebí ji dále zpřesňovat. Do tohoto regionálního biokoridoru je vloženo (převzato) regionální biocentrum RC18556 - Tojček a lokální biocentrum Zášava.

Jižní částí řešeného území prochází nadregionální biokoridor NK61, vložená regionální biocentra jsou mimo řešené území. V řešeném území jsou vložena lokální biocentra Žebrov a Obora.

Místní systém tvoří v orientaci sever – jih dvě trasy lokálních biokoridorů:

- *západní částí řešeného území prochází mezofilní trasa lokálního biokoridoru Mokřanského potoka, propojující výše uvedené nadregionální resp. regionální systémy. Součástí mezofilní trasy lokálního biokoridoru jsou vložena lokální biocentra:*

- *LC Na Vrchu,*
- *LC Lipový vrch,*
- *LC Mokřanský potok (napojení na hydrofilní biokoridor navazujícího území),*
- *LC Debrný,*
- *LC Obora.*

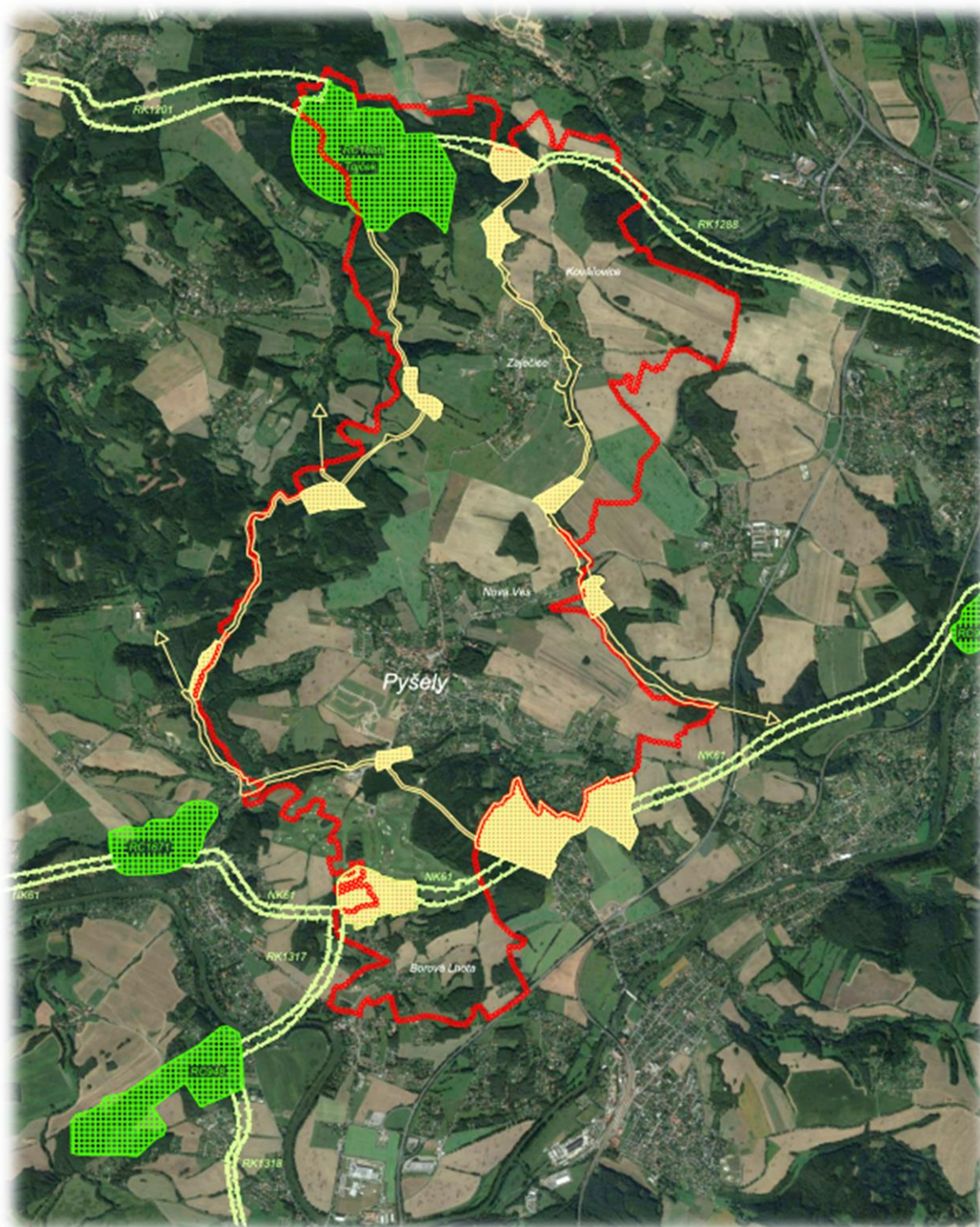
K LC Na Vrchu a LC Lipový vrch lze připojit mezofilní systém sousední územní jednotky Velké Popovice (viz následující schéma).

- *východní částí řešeného území prochází hydrická trasa lokálního biokoridoru Zaječického potoka. Připojena je na vložené biocentrum Zášava (součást RBK), do biokoridoru jsou pak vložena postupně lokální biocentra:*

- *LC Kovářovice,*
- *LC Zaječice,*
- *LC Líčno,*
- *LC Nové Ves.*

Trasa LBK dále pokračuje do sousední územní jednotky Čtyřkoly.

Místní systém doplňuje hydrická trasa lokálního biokoridoru údolní nivy Pyšelského potoka, napojená na Mokřanský potok s ukončením v LC Debrný.

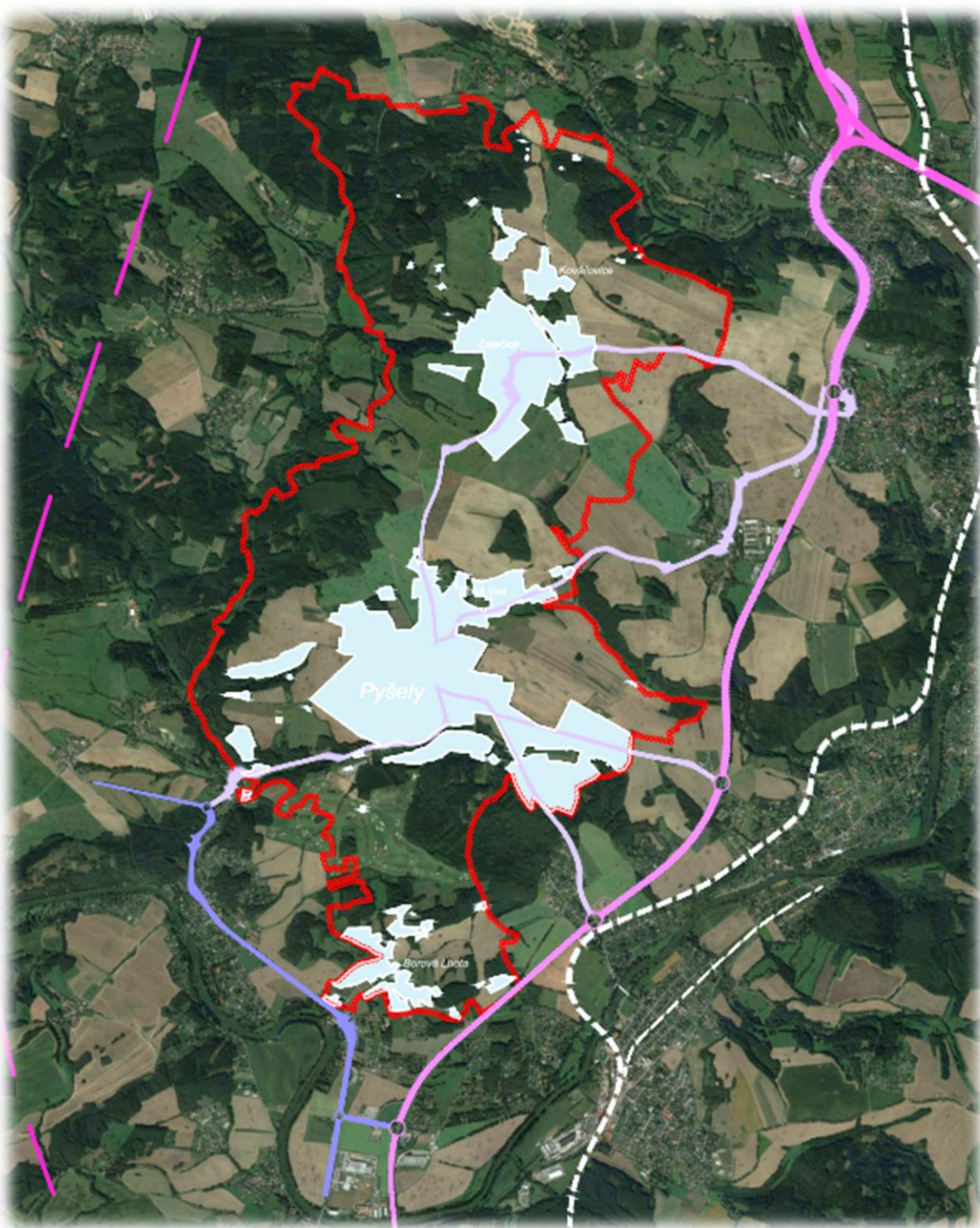


Obr.: Územní systém ekologické stability

Následující schéma zobrazuje napojení řešeného území na dopravní infrastrukturu regionu:

- nadmístním systémem je dálnice D1, MÚK Mirošovice
- + navazující silnice I/3,
- + na ni navazující silnice II/101.

- vnitřní struktura řešeného území je prostupná silnicemi III. třídy:
 - silnicí III/0312 s přímým napojením místní části Zaječice na MÚK silnice I/3,
 - silnicí III/6031 s připojením Pyšel, místní části Nová Ves přes obec Pětihosty na MÚK silnice I/3,
 - silnicí III/1096 s připojením Pyšel přímo na MÚK silnice I/3 nebo pokračováním do Čerčan,
 - silnicí III/6031 s připojením Pyšel na silnici II/101 severně od obce Nespeky.



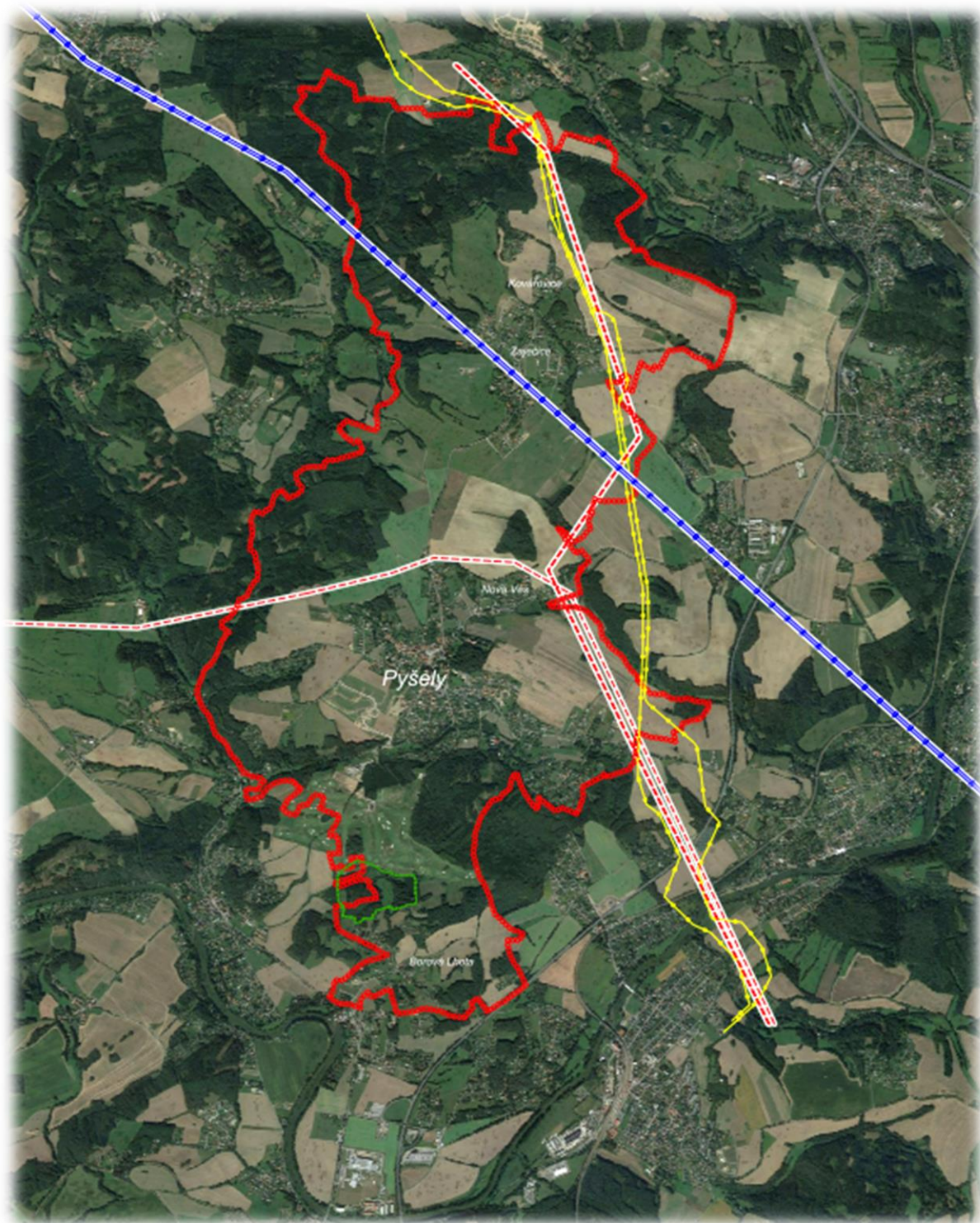
Výše uvedené schéma pak dokládá tvrzení o optimálním napojení řešeného území na nadmístní komunikační systém. Vnitřní propojení Pyšel – Zaječice umožňuje silnice III/0311.

Výše uvedené schéma současně zobrazuje posici řešeného území vůči železnici, výraznější

přerušovanou čarou je zobrazena celostátní železniční trať Praha – České Budějovice (220, 221) a potlačenou čarou regionální železniční trať č. 212 Čerčany – Ledečko.

Zastávka Pyšely na trati č. 220 je v prostoru připojení silnice III/1096 do Čerčan.

Nadmístní technická infrastruktura je zobrazena na následujícím schématu v rozsahu VVTL/VTL plynovodu (žlutá křivka) a VVN/VN elektro (červená křivka). Modré zobrazení představuje trasi štolového přivaděče pitné vody ze Želivky do hlavního města.



Hodnoty území:

Pyšely:

Náměstí TGM tvoří přirozené centrum města a celého řešeného území. Současný reprezentativní stav podtrhuje jeho význam a výroková část ÚP Pyšely jej vymezuje jako plochy smíšené centrální. Prostor náměstí a navazující uliční síť je chráněna prostřednictvím prostorových regulativů před nevhodnou zástavbou, která by posice a vzájemný poměr hmot i kompaktní architektonický výraz narušila.

Na náměstí pak navazují ulice městského centra, do kterých jsou připojeny objekty místního a nadmístního veřejné infrastruktury: budova městského úřadu, muzea, kostel Povýšení sv. Kříže s farou, modernizovaná a rozšířená budova základní školy, sokolovna a nákupní středisko (před rekonstrukcí).

Další obytné objekty pak mají v parteru další služby či maloobchodní objekty.



Pyšely, náměstí TGM



Pyšely, náměstí TGM, v pozadí zámek Pyšely



Pyšely, náměstí, vhod do zámku



Pyšely, dolní část náměstí s městským úřadem



Pyšely, horní část náměstí TGM se sousoším se sv. Janem Nepomuckým, v pozadí přijatelná obnova původní zástavby



Pyšely, pohled od náměstí do ul. Husovy – pekařství, Česká pošta



Pyšely, pohled od náměstí do ulice Pražské, vlevo silueta kostela Povýšení sv. Kříže, v poradí základní škola.

Další významné objekty města – Loreta, zámek Pyšely, dětský domov a kostel jsou pospány výše v kapitole hodnotících sídelní dominanty území.

Město Pyšely – viz výše provedlo nadčasovou rekonstrukci centrálního prostoru města – náměstí TGM, ke kterému jsou prostřednictvím navazujících ulic připojeny rozhodující objekty a zařízení veřejné vybavenosti včetně nadmístního významu zámku Pyšely – dnes domova pro seniory.

Město Pyšely kultivuje systematicky další veřejné prostory města – veřejnou zeleň nad vodní plochou Prádlo a podél Pyšelského potoka další vodní plochy a navazující zeleň.

Dynamika změn veřejného prostoru a veřejné vybavenosti souvisí s územním rozvojem a souvisejícím nárůstem počtu obyvatel. Město má v tomto smyslu přesnou představu o výsledné velikosti a charakteru, mimo jiné deklarovanou strategickým plánem města.

Územní plán především stabilizuje vše postavené a potvrzuje vše vymezené v předchozím územním plánu. Rozhodující je ochrana sídelních hodnot spočívající v ochraně nezastavěného území včetně optimálních pravidel na jeho správu a využití – včetně nastavení překážek, bránících invazi mimo sídlo prostřednictvím alternativních či nepostižitelných pokusů (oplocování, provizorní objekty, mobilheimy apod.)

Město Pyšely realizovalo základní investice do veřejné vybavenosti: výsledkem je rekonstruovaná a rozšířená základní škola, mateřská škola včetně úpravy veřejného prostoru, stabilizované území v okolí kaple a hřbitova Loreta včetně přístupové komunikace a založeného stromořadí. Město má k dispozici hasičskou zbrojnici.

Město Pyšely je vlastníkem a vodních zdrojů, veřejného vodovodu, veřejné kanalizace a systému čištění odpadních vod. V současnosti je v provozu ČOV Pyšely, její výkon odpovídá plánovanému rozvoji. Město se prostřednictvím územního plánu brání dalšímu vytěžování území (vnitřní dělení parcel za každou cenu) tak, aby jeho kapacity veřejné vybavenosti byly dostatečné.



Základní škola Pyšely



Mateřská škola a veřejný prostor rybníku Prádlo

Dalším významným objektem města je bývalá synagoga:



Synagoga

Sportovním zázemím města je sportovní hřiště, připomínáme, že v řešeném území je realizováno golfové hřiště (Golfový klub Loreta).

Další volnočasové aktivity lze realizovat prostřednictvím veřejných prostranství, které budou systematicky doplňovány (přípustné využití plochy) sportovně rekreačními a pohybovými zařízeními.

Použití jízdního kola jako nástroje denní dopravy je nevhodné a není uvažováno – důvodem je převýšení terénu a zatížení stávajících komunikací (silnic).



Sportovní hřiště

Veřejná prostranství:



Debrný



Prádlo



Nová Ves



Obr.: Veřejná vybavenost – ČOV Pyšely.

Potenciálem území je rozsáhlý – původně zemědělský areál prakticky v centru města, navazující na areál zámku Pyšely a přilehlé návrší – veřejný park. Územní plán respektuje jak současné využití pro nerušící výrobu a služby, tak jeho (započatou) strukturální rekonstrukci na všeobecně obytné území.



Obr.: postupná přeměna dotčeného prostoru

*Řešené území je specifické z hlediska naplňování pilířů územního plánování.
Hospodářský pilíř – nad rámec správy a údržby krajiny a nad rámec sféry obchodu a služeb – v území chybí a není požadován ani vymezen.*

Důvody jsou následující:

- *tradice, ta zde chybí a o montovny nikdo nestojí,*
- *obyvatelstvo – tak jak město narostlo do současné velikosti, za prací dojíždí (významná část obyvatel se do města přistěhovala právě kvůli bydlení). Využívá tedy ideální dostupnost do hlavního města a dalších sídel regionu, které potřebné uplatnění – zaměstnání – nabízejí resp. umožňují.*

Absence výroby tak zvyšuje základní hodnotu sídla – dojem poklidného, úpravného, bezpečného sídla na správném místě v regionu a v návaznosti na nesporné krajinné hodnoty.

Tomuto profilu pak odpovídá charakter nové zástavby a přijaté regulativy. Záměrem je vymezení velkých pozemků a výstavba kvalitních staveb (žádné bungalovy) s cíle maximální stabilizace obyvatel ve stavebách, se kterými se mohou ztotožnit v míře maximální.

Přijaté – lépe nepřijaté – regulativy pak ponechávají vyznění osobitosti sídla. Tím, že Pyšely byly zastavovány již po první republiky vilami, je různorodost výrazu objektů zažitým obrazem města. Různorodost pak eliminuje sídelní zeleň a ta je možná z důvodů vyšší výměry jednotlivých pozemků. Výsledkem je tedy různorodé a přitom homogenní sídlo v sídelní zeleni s absencí periferních znaků. A o zachování tohoto dojmu jde v územním plánu především.

Upozorňujeme na zastavitelnou plochu PY-BX – tato je plochou specifického bydlení, určenou pro umístění jednoho domu na velké zahradě. Podnět byl přijat s částečnými rozpaky – pozemek se nachází v dostupnosti centra města školy atd., je tedy asi lépe využitelný pro umístění obvyklé zástavby. Nicméně výhodou řešení je zklidnění lokálního horizontu a výrazně kvalitní vyznění veřejného prostoru – lesoparku nad zámkem Pyšely.

Stranou zájmu územního plánu ponecháváme golfové hřiště. Je jistě zdrojem zaměstnání místních obyvatel, zviditelňuje město jako takové, nicméně je – z hlediska vnitřní struktury města – na neviditelném místě. Územní plán jej zcela respektuje a neklade další překážky jeho rozvoje z hlediska intenzifikace – profilu – komerčních zařízení zde instalovaných.

Rozvoj území jižním směrem je prostřednictvím realizace obytné skupiny Na Vráží v reálném čase naplněn. V návrhu ÚP zůstává významná rozvojová plocha PY13, která je pro rozvoj obce nevyužitá a vlastník nečiní potřebné kroky k jejímu využití. Město Pyšely v rámci nového územního plánu tuto plochu (ve shodě s ostatními plochami, vymezenými předchozím územním plánem) akceptuje, avizuje však připravenost ji z výčtu rozvojových ploch při krocích následných po vydání územního plánu – v rámci zprávy o uplatňování územního plánu – z rozvojového potenciálu vypustit.

Územní plán přebírá v nejnutnějším rozsahu z předchozího územního plánu zastavitelnou plochu PY 42, která byla vymezena za účelem výstavby komplexu specifického zařízení pro seniory a Tento záměr dlouhodobě připravuje město se soukromým sektorem a k jeho realizaci se vztahují smluvní závazky města.

Zaječice a Kovářovice

Dnes prakticky spojená sídla, „velké“ Zaječice disponují postupně se naplňujícími rozvojovými plochami s realizovanými rodinnými domy. Náves s kapličkou, vypuštěným návesním rybníkem a přerostlými stromy vyznívá silně autenticky a to za podpory původních venkovských stavení.



Obr.: Zaječice náves a historickou venkovskou architekturou



Obr.: Sportovní hřiště Zaječice



Obr.: Zaječice - zemědělský areál a původní statek v současné, stavu

Rozvoj Zaječic je možný prostřednictvím individuální zástavby rodinnými domy, v horizontu obvyklých přístupových tras se výsledná velikost obce zásadně neprojevuje. S tím je spojena různorodost sídla včetně souvisejících osobitých prostorů kolem fotbalového hřiště či v části zemědělského areálu.

Důležitý je respekt vůči přesahu západní části obce do prostoru přírodního parku Velkokopovicko. Zde je nezbytné dodržet prostorové a materiálové charakteristiky původní venkovské zástavby a na pozemcích rodinných domů ponechat dostatek místa na prosazení (se) sídelní zeleně, která je nezbytným doplňkem obrazu venkovského sídla.

Obdobně je zapotřebí přistupovat k ostatním rozvojovým možnostem, dřevěné roubené sruby prosím už ne.

V Zaječicích se začíná projevovat přírodní útvar Zaječického potoka a související dramatický terén.

Kovářovice se nacházení na „konci světa“ ojedinělého světa původní venkovské krajiny, pro automobily do sídel Velkopopovicka neprůjezdné.

Skromný centrální prostor je vysoce autentický a stávající objekty dávají jasný návod resp. jasnou odpověď na rozhraní původní venkovské zástavby a nových invazních forem zástavby.

Přes nepřehlédnutelnou novou zástavbu vyvolávají Zaječice i Kovářovice dojem zastaveného času. S dalšími změnami jádrových ploch není kam spěchat, sídla si prostor pro další kultivaci veřejného prostoru nejsou.

V případě Zaječic i Kovářovic rozvíjíme venkovské bydlení. To se promítá jak v regulativech, ve velikosti pozemku, tak (opakovaně) v požadavku na zachování venkovského charakteru.

Pojem „charakter“ se obtížně vysvětluje, nicméně v Kovářovicích je k zastižení a lze jej dokumentovat na následujících obrázcích:

První obrázek ukazuje poklidnou návěs s jednoznačně venkovským stavením = podélná dispozice, podélný hřeben, fasáda na hraně veřejného prostoru, samozřejmě přízemní, možná s využitelným podkrovím.

Potom stačí 10 kroků dále a rozdíl je patrný (najdete 2 rozdíly). Majiteli dvoupatrového domu se omlouván, není to ve zlém.



Obr.: náves v Kovářovicích s kapličkou.

Borová Lhota

Zástavba je směsí původních a importovaných staveb bydlení a individuální rekreace nepřehledná ve smyslu hranice přechodu do zástavby navazujícího sídelního útvaru Nespeky. Není zde co dodat a řešit, rozumné plochy jsou naplněny a zbývající fragmenty původní údolní nivy a jejího přechodu do stoupajících teras budou zachovány.



Obr.: Kaplička sv. Prokopa v Borové Lhotě

Chatové osady

Kdo je chce najít, musí znát cestu. Jsou ukryty v krajině, lesním prostoru a jsou tradiční. Vyplňují prostor, který si vydobýly a dál je ochrana přírodních útvarů a lesa ve smyslu současné legislativy nepustí. Jednoznačně cizí prvek v krajině akceptujeme v současném rozsahu a rozmachu, ve vzdáleném horizontu (? 100 – 150 roků) by měly z krajiny postupně mizet. Proto opatření, zabraňující jejich zvětšování.

Veřejná infrastruktura

Občasná vybavenost: Jak bylo řešeno, jednoznačná koncentrace základních složek OV do Pyšel, funkce ostatních místních částí není s ohledem na navazující města a jejich dobrou časovou dostupnost na Pyšelích závislá. Jednoznačná vazba všech místních částí je vázána na základní školství, proto (ukončená) velkorysá přestavba a dostavba základní školy. Z opačného spektra je k dispozici v Pyšelích charismatický hřbitov u Lorety. Velmi příjemná je možnost obstarání základních nákupů v obyčejných kamenných obchodech a v budoucnu v objektu služeb, který bude za tímto účelem městem upraven.

Silniční komunikační systém je vyhovující a směrové omezení např. v horní části náměstí TGM v křižovatce silnic do Zaječic a Pětihost patří ke koloritu města.

Řešeným územím procházejí cyklotrasy a turistické značené cesty, u rybníku Debrný je umístěna naučná stezka. Pro denní rekreace nabízí navazující krajiny dostatečný potenciál přírodních útvarů, běžně přístupných stávajícími účelovými komunikacemi.

Město (zvláště v horkém létě 2018) zápasí s dostatečným objemem pitné vody, která je dosud jímána z lokálních (vlastních) zdrojů, výhledově bude systém napojen na štolový přivaděč z Želivky do Prahy.

Čištění odpadních vod řeší město ve společné ČOV pro Pyšely, Zaječice a Kovářovice. Posice pro ČOV pro místní části Borová Lhota je návrhem ÚP vymezena, nicméně koncepce technické infrastruktury pro tuto místní část a rovněž pro chatové osady ukládá povinnost zřízení domovních či skupinových ČOV. Plocha je tedy – s ohledem na specifickou morfologii území – potenciálem umožňujícím v případě slučitelnosti s finančními náklady umístění centrální ČOV v budoucnosti

Řešeným územím prochází VVTL a VTL plynovod, ze kterého obec prostřednictvím VTL/STL regulační stanice rozvíjí systém vlastní plynofikace. Ten by měl v principu obsáhnout město Pyšely a místní části Zaječice a Kovářovice včetně navržených rozvojových ploch. Plynofikace místní části Borová Lhota je teoreticky možné při odběru z navazujícího zastavěného území obce Nespeky.

Likvidace dešťových vod zásadně na vlastním pozemku. Pro budoucí výstavbu územní plán stanovuje pouze mezní procento zastavěného území, kterým rozumíme půdorysný průmět nadzemních objektů (postup identický se stavebním zákonem). Podíl, množství a posici zpevněných ploch územní plán nereguluje, proto povinnost likvidovat dešťové vody v obecné deklaraci.

Zatížení zdrojů v důsledku postupné realizace je patrný z následující tabulky: Vycházíme přitom z modelového obsazení rodinných domů resp. bytů uživateli (obyvateli), přičemž z navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby při základní velikosti parcely rodinného domu 1200 m² vyplývají tyto počty:

- *Pyšely: 163 bytových jednotek pro 483 obyvatel,*
- *Zaječice 76 bytových jednotek pro 228 obyvatel*
- *Kovářovice 7 bytových jednotek pro 21 obyvatel*
- *Borová Lhota: 41 bytových jednotek pro 123 obyvatel.*

Celkový předpokládaný nárůst tak činí 266 bytových jednotek pro 798 obyvatel.

Celkový přehled energetické náročnosti rozvojových ploch dle ÚP:

					bilance potřeby:		
			počet		vody	el. energie	retence
		výměra	RD/BJ	EO	m3/den	kWmax	m3
	Pyšely						
PY2	bydlení	0,3715	3	9	1,26	36	20
PY5	bydlení	0,9438	7	21	2,94	84	51
PY6	bydlení	0,2669	2	6	0,84	24	14
PY7	plochy smíšené obytné městské v centrech	0,3285	12	36	5,04	144	18
PY8	plochy smíšené obytné městské v centrech	0,8487	18	36	5,04	216	46
PY9	bydlení	0,6944	5	15	2,1	60	37
PY10	plochy bydlení - specifické	7,1409	6	18	2,52	72	384
PY11	plochy bydlení - hromadné	0,1435	12	36	5,04	144	8
PY12	bydlení	0,4902	4	12	1,68	48	26
PY13	bydlení	2,5572	20	60	8,4	240	137
PY14	bydlení	0,4852	4	12	1,68	48	26
PY15	plochy veřejné zeleně	0,0315	0	0	0	0	0
PY16	bydlení	0,1021	1	3	0,42	12	5
PY23	plochy smíšené venkovské	0,1403	1	3	0,42	12	8
PY24	bydlení	0,2217	1	3	0,42	12	12
PY25	bydlení	0,1005	1	3	0,42	12	5
PY26	bydlení	0,2620	2	6	0,84	24	14
PY28	bydlení	0,8952	7	21	2,94	84	48
PY29	bydlení	0,2046	1	3	0,42	12	11
PY31	bydlení	0,2344	1	3	0,42	12	13
PY32	bydlení	2,2403	2	6	0,84	24	120
PY33	bydlení	0,1725	1	3	0,42	12	9
PY34	bydlení	0,4788	3	9	1,26	36	26
PY35	bydlení	0,2536	2	6	0,84	24	14
PY36	bydlení	0,1373	1	3	0,42	12	7
PY37	bydlení	0,3184	2	6	0,84	24	17
PY39	bydlení	0,2608	2	6	0,84	24	14
PY42	plochy bydlení - specifické	8,0191	24	72	10,08	288	431
PY+1	bydlení - pouze zahrady	1,1674	0	0	0	0	0
PY+2	bydlení	0,8872	18	36	5,04	216	48
PY+3	plochy občanského vybavení	0,2412	0	30	4,2	0	13
	Zaječice	30,6397					
ZJ1	bydlení	3,2133	18	54	7,56	216	173
ZJ3	bydlení	0,4667	3	9	1,26	36	25
ZJ4	bydlení	1,6555	12	36	5,04	144	89
ZJ6	bydlení	0,5533	4	12	1,68	48	30
ZJ7	bydlení	0,4004	3	9	1,26	36	22
ZJ9	bydlení	0,7936	7	21	2,94	84	43
ZJ10	bydlení	0,2164	1	3	0,42	12	12
ZJ11	bydlení	0,1197	6	18	2,52	72	6
ZJ12	bydlení	0,2744	2	6	0,84	24	15
ZJ14	bydlení	0,3471	2	6	0,84	24	19
ZJ15	bydlení	0,8644	1	3	0,42	12	46
ZJ16	bydlení	0,1063	1	3	0,42	12	6
ZJ17	bydlení	0,1785	1	3	0,42	12	10
ZJ18	bydlení	0,7185	8	24	3,36	96	39
ZJ19	bydlení	0,6659	7	21	2,94	84	36
	Kovářovice	10,5740					
KO1	bydlení	0,2839	2	6	0,84	24	568
KO2	bydlení	0,3103	2	6	0,84	24	15
KO3	bydlení	0,0835	1	3	0,42	12	17
KO4	bydlení	0,3575	2	6	0,84	24	4
	Borová Lhota						
BL1	rekreace	0,1223	1	3	0,42	12	7
BL2	bydlení	3,2613	21	63	8,82	252	175
BL3	bydlení	0,3234	2	6	0,84	24	17
BL5	bydlení	0,0626	1	3	0,42	12	3
BL8	bydlení	0,3419	2	6	0,84	24	18
BL9	bydlení	1,5090	12	36	5,04	144	81
BL10	bydlení	0,2708	2	6	0,84	24	15
	součet		287	855			

Objekt požární ochrany

Město Pyšely má k dispozici odpovídající požární zbrojnici s vybavením. V návrhu ÚP je součástí ploch občanského vybavení

Ochrana obyvatelstva

V návrhu územního plánu specifikujeme požadavky na civilní ochranu v tomto rozsahu:

Údaje o obyvatelstvu:

- Současný počet obyvatel: 1938 (v roce 2018)
- Přírůstek obyvatel: 855 (dle návrhu ÚP)
- Cílový počet obyvatel: 2793 podle nárůstu zastavitelných ploch, další rezervou jsou pak proluky zastavěného území, cílovou velikost tak předpokládáme v hodnotě 3500 obyvatel.

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní není indikováno.

Obec se nenachází v zóně havarijního plánování.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je vhodné v objektu obecního úřadu či sousední požární zbrojnici, popřípadě základní školy, kde je v ohledem na velikost budov možné skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

Svoz nebezpečných látek zajišťuje na základě smluvního vztahu, v případě mimořádné události není určené místo pro skladování nebezpečných látek ani se takové místo v řešeném území nevyskytuje.

Dekontaminace osob a techniky: Možným prostorem pro dekontaminaci je distanční prostor vodní plochy Debrný resp. prostor technické infrastruktury při ČOV Pyšely.

Zdravotnická zařízení: Jsou v okolních sídlech - nejbliže v Čerčanech (2 km), Benešově (11 km), v opačném směru v Praze (32 km).

Nouzové zásobování vodou lze řešit cisternami, s využitím vodních zdrojů obce, popřípadě lze ochránit vodojem jeho uzavřením a specifikou formou odběru vody.

Nouzovou dodávku el. energie lze řešit elektrocentrálami.

3e.2) Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Vymezení rozvoje obce nelze v režimu § 55, odst. 4 realizovat. Veškeré úvahy v tomto smyslu ovlivňuje ideální poloha řešeného území vůči hlavnímu městu včetně přístupu k silničním i železničním zastávkám.

Rozhodujícím parametrem je zde kvalita vnitřního prostředí a stabilita resp. hodnota přírodních útvarů. Rozvoj obce je tedy zaměřen na využití zastavěného území v případě nových zastavitelných ploch budou akceptovány záměry vymezené předchozím územním plánem, popř. záměry rozšiřující – doplňující - bezprostředně zastavěné území do již vymezené ulicové zástavby.

Územní plán Pyšely vymezuje celkem 60,6923 ha rozvojových ploch, z toho:

- zastavitelné plochy: 53,4282 ha
- plochy přestavby: 7,1441 ha

Zastavitelné a rozvojové plochy vymezuje pro jednotlivá sídla takto:

- město Pyšely: 38,8278 ha, z toho plochy přestavby 6,4493 ha
- místní část Zaječice: 12,9574 ha, z toho plochy přestavby 0,5528 ha
- místní část Kovářovice: 2,8393 ha, vše plochy zastavitelné
- místní část Borová Lhota: 6,0678 ha, z toho plochy přestavby 0,1420 ha

Územní plán Pyšely vymezil rozvojové plochy:

- převzetím z platného ÚPNSÚ Pyšely včetně změn 1 – 4: 52,9458 ha
- vymezením nových rozvojových ploch: 7,7465 ha

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro tyto funkce:

				výměra (ha)
B	plochy bydlení:			31,2474
BZ	plochy bydlení - pouze zahrady:			1,1674
Bx	plochy bydlení – specifické:			15,1600
BH	plochy bydlení hromadné:			0,1435
SC	plochy smíšené obytné městské v centrech:			0,3285
SV	plochy smíšené obytné venkovské:			0,4538
RI	plocha rekreace – rodinná rekreace:			1,0566
OV	plochy občanského vybavení:			2,8925
OS	plochy OV – tělovýchovná a sportovní zařízení:			0,6094
TI	plochy dopravní infrastruktury:			0,0790
VZ	plochy technické infrastruktury:			1,3329
VS	plochy výroby skladování – zemědělská výroba:			4,8832
DS	plochy smíšené výrobní:			1,3066
ZV	plochy veřejné zeleně			0,0315
				60,6923

Urbanistická koncepce ÚP Pyšely je jednoznačná:

Rozvíjíme jednotlivá sídla s akcentem na řádné využití zastavěného území:

Od toho máme plochy přestavby a zásady prostorového uspořádání zastavěného území. Jinak řečeno – využití zastavěného území je prioritou – ovšem za podmínky, že tomu stavebně technické podmínky – zejména šířka resp. uspořádání místních komunikací odpovídá. Z tohoto důvodu nemůže být úplná transformace ploch individuální rekreace a využití některých vnitřních pozemků akceptováno.

Respektujeme proces předchozího územního plánu a navazujeme na něj.

Není třeba příliš vysvětlovat – urbanizace území je kontinuálním procesem a naplnění rozvojových záměrů přesahuje naivní vizi zákonodárce (viz zpráva o uplatňování - § 55, odst. 1 stavebního zákona), že v průběhu 3 – 4 roků se vyplní zastavitelné plochy. Příklad naprosto zřejmý – je z lokality Vráž:



Lokalita je vymezena změnou č. 3 územního plánu v období 2009 – 2010. S odstupem 10 – let se lokalita naplňuje – v jižní části je stopa developerské zástavby, některé – zejména rozestavěné – domy jsou pak individuálními projekty. Lokalita tak představuje standardní proces naplňování urbanistické koncepce. To ale ještě neznamená, že se musí v ostatních částech Pyšel čekat na její naplnění – nemluvě o neodůvodnitelných požadavcích např. 70% zastavitelnosti (proč ne 78,64 %).

Obdobné srovnání pak přináší postup urbanizace okolí Pazdernického rybníku – opět rozparcelované pozemky jsou vymezeny stejnou změnou č. 3 územního plánu. Je to lokalita na zcela opačné části Pyšel a pravděpodobně vůbec nikomu nevadí, že se plochy rozvíjejí postupně. Zábor zemědělské půdy – zcela nepochybně rozhodující kritérium – nenastává jeho vymezením v územním plánu, nýbrž až realizací rozvojových záměrů.



Zastavitelné plochy tohoto rozsahu nepochybně vyžadují investorskou přípravu. Navíc jsou realizovány výhradně soukromým sektorem. Na ortho snímku je vidět výsledek 10-ti letého procesu – příprava území, výstavba spojovací komunikace do Pyšel a započatá stavba jednoho domu.

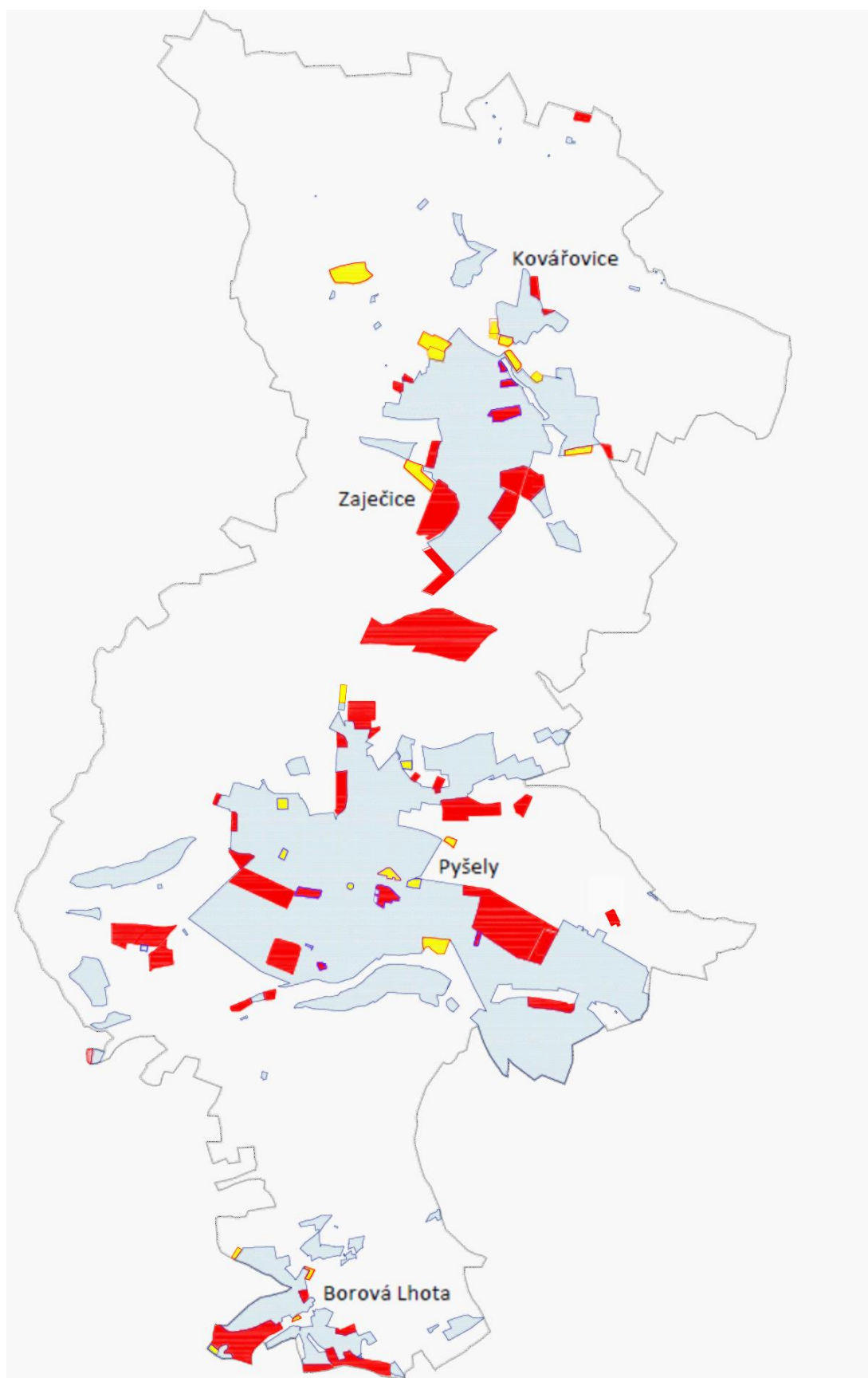
Výše uvedené důvody jsou platformou odůvodnění, proč lokality, nesoucí znaky postupné realizace – přebíráme z předchozích záměrů – dosud platného ÚP Pyšely včetně změn č. 1 – 4.

Současně je nutno konstatovat, že rozhodující stanoviska dotčených orgánů – zejména z hlediska ochrany přírody a krajiny (zákon 114/1992 Sb.) o ochrany půdního fondu (zákon 334/1992 Sb., o ochraně půdního fondu) platí napořád.

Základní přehled v této věci poskytuje následující schéma:

Zobrazeno je aktualizované zastavěné území, červenou barvou rozvojové plochy, převzaté z předchozího (dosud platného územního plánu sídelního útvaru Pyšely) a žlutou barvou rozvojové plochy, vymezené až novým územním plánem Pyšely.

Z přehledu vyplývá, že rozhodující počet a výměry zastavitelných ploch jsou převzaty – viz výše komentář – včetně upozornění, že nové zastavitelné plochy řeší lokální požadavky fyzických a právnických osob, nikoli velké rozvojové záměry,



Obr: celkové rozlišení: červená barva – plochy převzaté z ÚPNSÚ, žlutá barva – nové zastavitelné plochy

Výčet rozvojových ploch v členění podle předchozího resp. nového ÚP Pyšely:

označení	navržené využití	výměra celkem (ha)	zastavitelná plocha	plocha přestavby	převzato z ÚPNSÚ	nově vymezené
	Pyšely					
PY1	technická infrastruktura	0,3871	0,3871		0,3871	
PY2	bydlení	1,3759	1,3759		1,3759	
PY3	plochy bydlení - specifické	7,1409	7,1409		7,1409	
PY4	plochy smíšené výrobní	0,1373		0,1373	0,1373	
PY5	bydlení	0,9438	0,9438		0,9438	
PY6	bydlení	0,2669		0,2669		0,2669
PY7	plochy smíšené obytné městské v centrech	0,3285		0,3285		0,3285
PY8	plochy smíšené obytné městské v centrech	0,8487		0,8487	0,8487	
PY9	bydlení	0,6944	0,6944			0,6944
PY10	plochy dopravní infrastruktury	0,0790		0,0790		0,0790
PY11	plochy bydlení - hromadné	0,1435		0,1435		0,1435
PY12	bydlení	0,4902	0,4902		0,4902	
PY13	bydlení	2,5572	2,5572		2,5572	
PY14	bydlení	1,6555		1,6555	1,6555	
PY15	plochy veřejné zeleně	0,0315		0,0315		0,0315
PY16	bydlení	0,1021		0,1021	0,1021	
PY17	technická infrastruktura	0,2154	0,2154		0,2154	
PY18	technická infrastruktura	0,2962	0,2962		0,2962	
PY19	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,9971	0,9971		0,9971	
PY20	plochy rekreace - rodinná rekreace	0,0939		0,0939		0,0939
PY21	bydlení	1,0706	1,0706		1,0706	
PY22	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,5056	1,5056		1,5056	
PY23	plochy smíšené vnekovské	0,1403	0,1403			0,1403
PY24	bydlení	0,2217	0,2217		0,2217	
PY25	bydlení	0,1005	0,1005		0,1005	
PY26	bydlení	0,2620		0,2620		0,2620
PY28	bydlení	0,8952	0,8952		0,8952	
PY29	bydlení	0,2046		0,2046		0,2046
PY30	plochy OV - tělovýchovná a sportovní zařízení	0,1055	0,1055		0,1055	
PY31	bydlení	0,2344	0,2344		0,2344	
PY32	bydlení	2,2403	2,2403		2,2403	
PY33	bydlení	0,1725	0,1725			0,1725
PY34	bydlení	0,4788	0,4788		0,4788	
PY35	bydlení	0,2536	0,2536		0,2536	
PY36	bydlení	0,1373	0,1373		0,1373	
PY37	bydlení	0,3184	0,3184		0,3184	
PY38	plochy občanského vybavení	1,1257	1,1257		1,1257	
PY39	bydlení	0,2608	0,2608			0,2608
PY42	plochy bydlení - specifické	8,0191	8,0191		8,0191	
PY+1	bydlení - pouze zahrady	1,1674		1,1674	1,1674	
PY+2	bydlení	0,8872		0,8872	0,8872	
PY+3	plochy občanského vybavení	0,2412		0,2412	0,2412	

Z předloženého výčtu resp. předchozí sumarizace je patrný respekt k zastavitelným plochám, vymezeným předchozím územním plánem Argumentace je jednoduchá, jedná se o proces kontinuity rozvoje sídla odpovídající posici, struktuře a kapacitám investic z veřejných zdrojů i k očekávání majitelů pozemků.

Opakovaně připomínáme, že rádoby metodické návody na vymezení zastavitelných ploch v území, které je v dosahu hlavního města a vykazuje výše uvedené kvality, zde nelze uplatnit. S nadsázkou lze konstatovat, že společenský a podnikatelský tlak je schopen území vytěžit zásadně.

označení	navržené využití	výměra celkem (ha)	zastavitelná plocha	plocha přestavby	převzato z ÚPNSÚ	nově vymezené
	Zaječice					
ZJ1	bydlení	3,2133	3,2133		3,2133	
ZJ2	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,8340	0,8340			0,8340
ZJ3	bydlení	0,4667	0,4667		0,4667	
ZJ4	bydlení	2,6299	2,6299		2,6299	
ZJ5	plochy OV - tělovýchovná a sportovní zařízení	0,5039	0,5039		0,5039	
ZJ6	bydlení	0,5533	0,5533		0,5533	
ZJ7	bydlení	0,4004	0,4004			0,4004
ZJ8	bydlení	0,2167		0,2167	0,2167	
ZJ9	bydlení	0,7936	0,7936		0,7936	
ZJ10	bydlení	0,2164		0,2164	0,2164	
ZJ11	bydlení	0,1197		0,1197	0,1197	
ZJ12	bydlení	0,2744	0,2744			0,2744
ZJ13	bydlení	0,2015	0,2015			0,2015
ZJ15	bydlení	0,8644	0,8644			0,8644
ZJ16	bydlení	0,1063	0,1063		0,1063	
ZJ17	bydlení	0,1785	0,1785		0,1785	
ZJ18	bydlení	0,7185	0,7185		0,7185	
ZJ19	bydlení	0,6659	0,6659		0,6659	
	Kovářovice					
KO1	bydlení	0,2839	0,2839			0,2839
KO2	bydlení	0,3103	0,3103			0,3103
KO3	bydlení	0,0835	0,0835		0,0835	
KO4	bydlení	0,3575	0,3575		0,3575	
KO5	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,5465	1,5465			1,5465
KO6	plochy rekreace - rodinná rekreace	0,2576	0,2576		0,2576	
	Borová Lhota					
BL1	rekreace	0,1223	0,1223			0,1223
BL2	bydlení	3,2613	3,2613		3,2613	
BL3	bydlení	0,1420		0,1420	0,1420	
BL4	technická infrastruktura	0,0444	0,0444		0,0444	
BL5	bydlení	0,0626	0,0626			0,0626
BL6	plochy smíšené obytné venkovské	0,1683	0,1683			0,1683
BL7	plochy smíšené obytné venkovské	0,1452	0,1452		0,1452	
BL8	bydlení	0,3419	0,3419		0,3419	
BL9	bydlení	1,5090	1,5090		1,5090	
BL10	bydlení	0,2708	0,2708		0,2708	

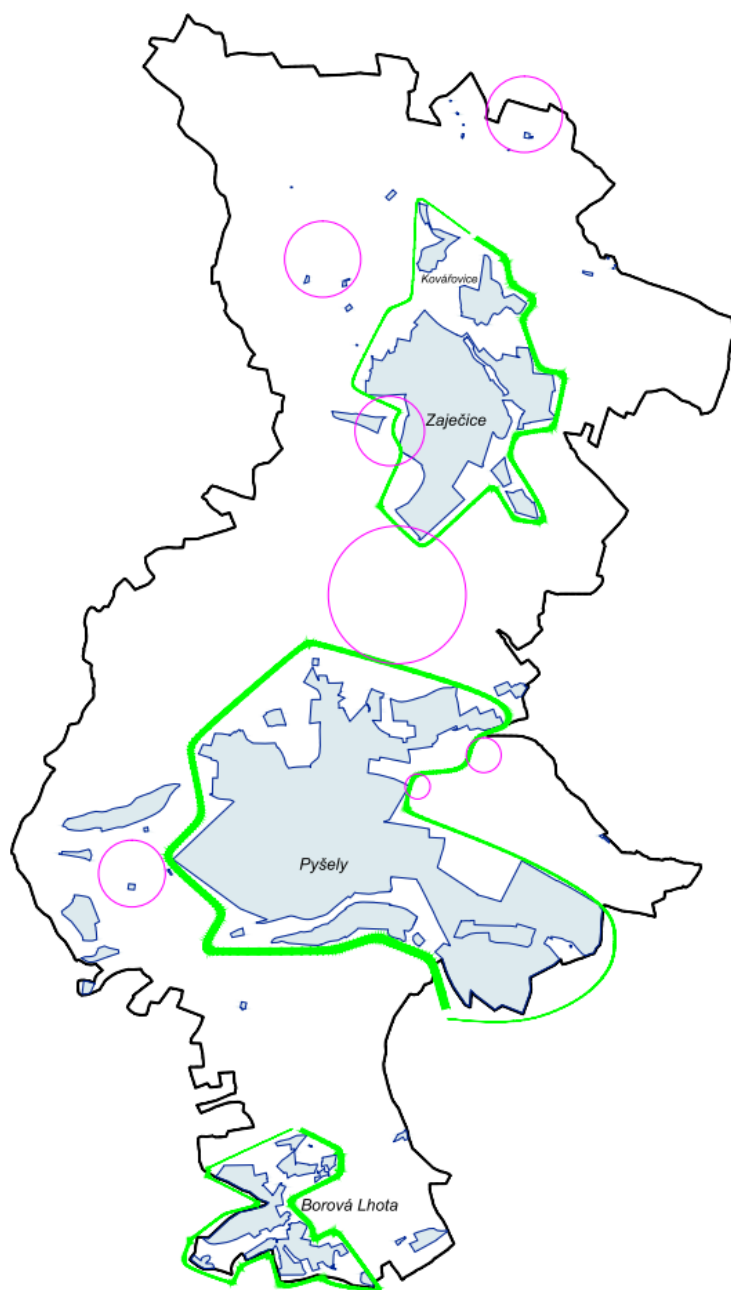
Město Pyšely tak pokládá rozvoj, vymezený předchozím územním plánem za mezní a odpovídající jako současnému a očekávanému obrazu sídla, tak potřebě zachování deklarovaných krajinných a sídelních hodnot, v neposlední řadě tomuto rozvoji města odpovídá rozsah investic města do veřejné infrastruktury. Mezní rozvoj sídla v cca 3 000 obyvatelích rovněž odpovídá strategickému plánu města.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně nad komisionálním vyhodnocením podnětů vlastníků pozemků a nemovitostí. V rámci přípravných prací byly tyto podněty vyhodnoceny a vybrané podněty komisí města doporučeny k prověření. Tento požadavek byl přenesen do Zadání územního plánu Pyšely.

Kritériem přijetí podnětů resp. požadavku na jejich prověření v návrhu územní plánu bylo:

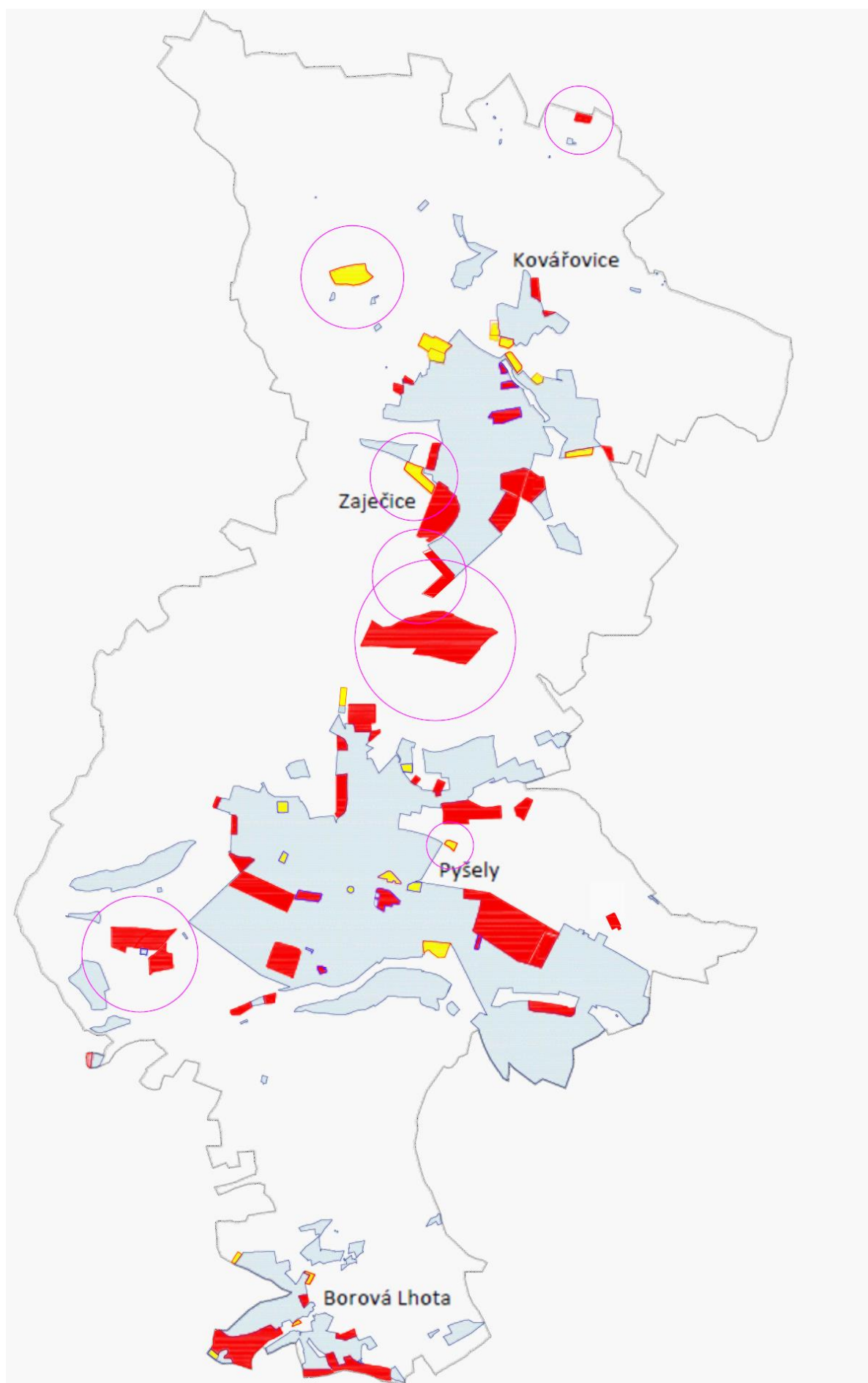
- individuální žádosti = tj. žádná plošná zástavba developerského charakteru
- posice, které přirozeně rozvíjí sídla v očekávaných posicích,
- posice napojitelné na veřejnou infrastrukturu,
- posice, odpovídající vztahu sídlo – krajina,
- posice, eliminující v současnosti poškozený povrch sídla.

Možná až zde připomínáme, že terén řešeného území je výrazně profilovaný, což z plochého výkresu ani veřejných zdrojů není patrné.



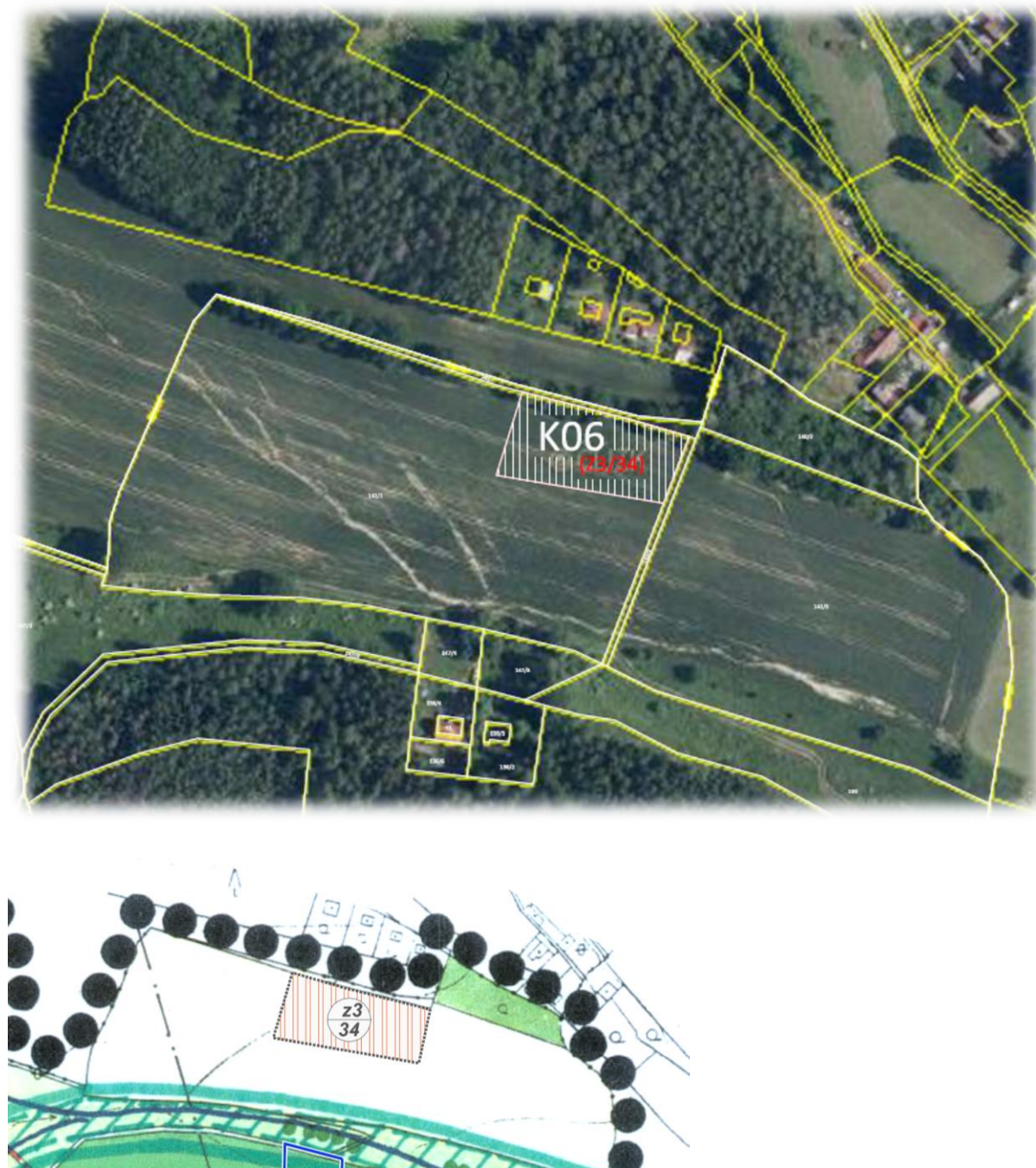
Výše uvedené schéma zobrazuje kompaktní území místních částí Pyšely, Zaječice, Kovářovice a Borová Lhota.

Kompaktní území je zvýrazněno zelenou křivkou. Rozvoj mimo sídla je zvýrazněn kruhy a je patrný podrobněji a komentován následujícím textem.



Plochy K06 (Z3/34)

je plocha pro umístění rekreačních chat – navazuje na chaty v sousední obci Kunice:

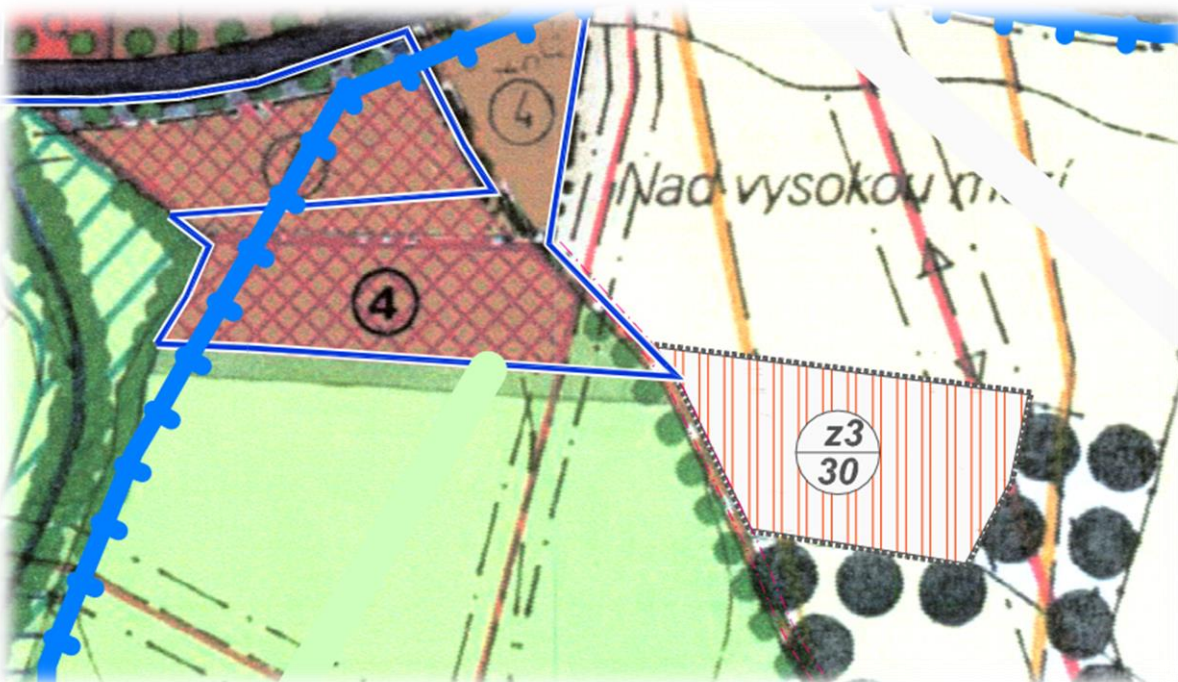


Zastavitelná plocha K06 (Z3/34) je vymezena změnou 3 ÚP a je určena pro umístění rekreačních chat a navazující na stávající chaty na sousedním katastrálním území Dolní Lomnice územní jednotky (obce) Kunice. Její umístění v krajině je akceptovatelné - nachází se pod lokálním krajinným horizontem na JV úbočí, od horizontu ji dělí mez liniové zeleně a nastupující zalesněné (bezejmenné) návrší. Výška terénu lokálního horizontu činí bez vegetace min. 8 metrů, budoucí chaty tak nebudou mít invazivní charakter vůči krajině.



Plocha ZJ8 (Z3/30) v Zaječicích

je plocha určená pro bydlení v nízkopodlažní zástavbě:



Plocha je převzata z platného ÚPNSÚ Pyšely – viz výše uvedené schéma, který vymezil původně plochu č. 4, a ta byla změnou č. 3 dále rozšířena. Z ortho snímku je patrná obslužná komunikace, která pokračuje od stávající zástavby k ploše ZJ8. Plocha je již zčásti využita – vit

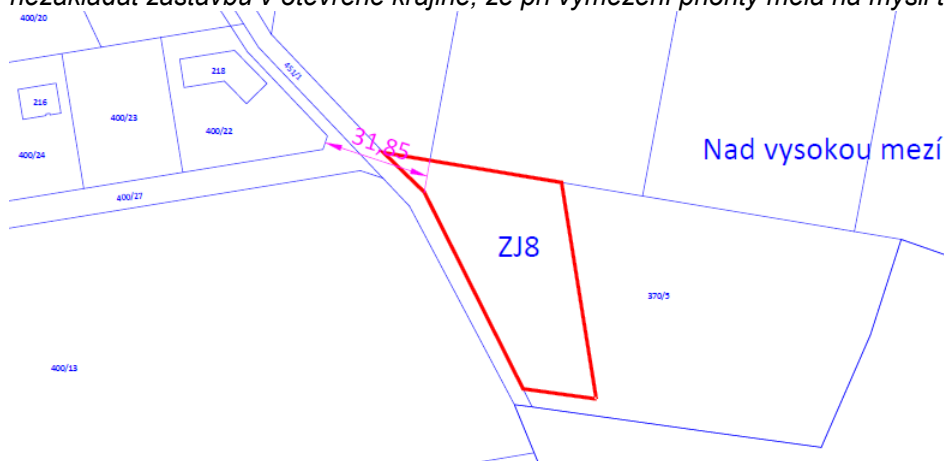
zachycená stavba RD.

Celé takto zobrazené území má zásadně horizontální charakter a nachází se na dolní úrovni zástavby Zaječic. Urbanizované území Zaječic dále stoupá do krajiny, takže nová zástavba je opřena o současnou sídelní strukturu a nevytváří v krajině novotvar.

V návrhu ÚP Pyšely je plocha ZJ8 redukována na velikost jedné parcely, na které je už stavba rodinného domu – viz následující schémata – umístěna. Umístěna je proto, že to odpovídá platnému ÚPNSÚ Pyšely.



Následující snímky pak ukazují prostorový vztah zastavitelné plochy ZJ8 vůči stávající zástavbě. Plocha ZJ 8 je opačnou posicí průsečné křižovatky a vzdálenost vzájemných nároží zástavby tak činí 31,85 m podle následujícího schématu. Nedomníváme se, že pokud PÚR ČR stanoví prioritu nezakládat zástavbu v otevřené krajině, že při vymezení priority měla na mysli tento případ.

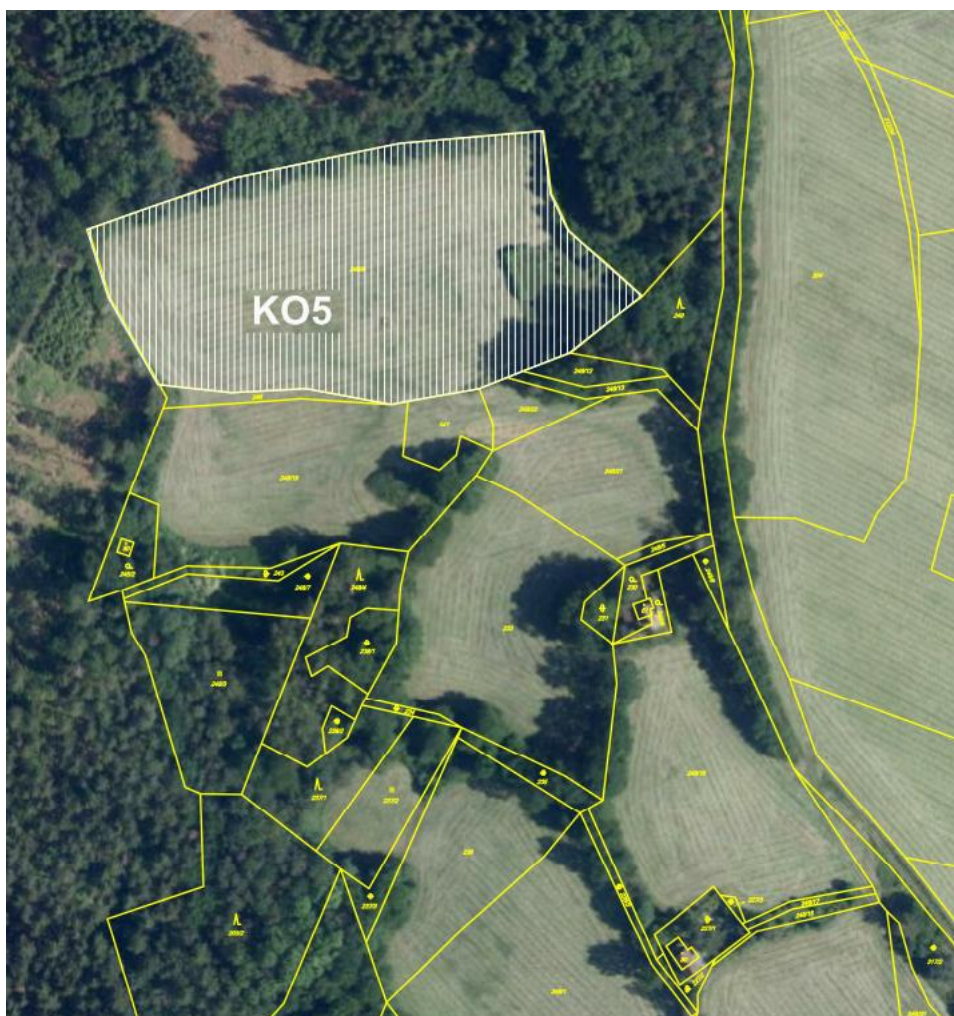


Skutečná vzdálenost je patrná i z následujícího snímku



S ohledem na skutečnost, že na redukované velikosti zastavitelné ploše ZJ8 je již rozestavěná stavba, doporučujeme výše uvedenou argumentaci akceptovat a plochu jako Odůvodněnou zahrnout do ÚP Pyšely.

Plocha K05 v Zaječicích



Pokud by něco v této části krajiny mělo nebýt, tak jsou to stávající rozptýlené rekreační chaty. ÚL Pyšely vymezuje prostřednictvím plochy K05 – a to na podkladě přijatého podnětu vlastníka pozemku – zastavitelnou plochu určenou pro obhospodaření navazující zemědělské půdy téhož vlastníka.

Plocha se nachází v horní úrovni Pyšelské desky a zasahuje do Přírodního parku

Velkopopovicko. Je však ukrytá v sevřeně posice navazujícího lesa a liniové náletové zeleně mezi. Zástavba tak nebude v krajině patrná.

I na výše uvedeném ortho snímku je patrná péče hospodaření na půdním fondu, vymezením této zastavitelné plochy se poskytnuta příležitost dále zkvalitnit zemědělskou produkci.

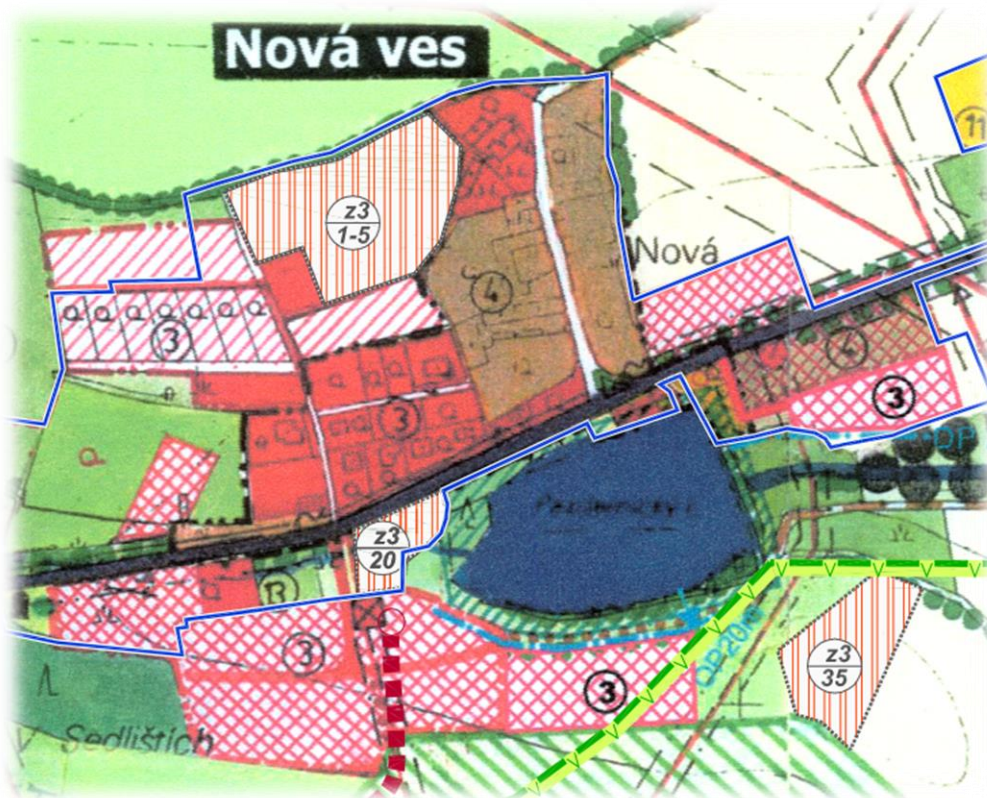
Plochy ZJ2 a ZJ 3 v Zaječicích

Plochy ZJ2 a ZJ3 dále rozvíjejí sídelní strukturu Zaječic.

Zastavitelná plocha ZJ2 je určena pro zemědělskou výrobu, která by navázala na realizovanou farmu, jak je patrná z ortho snímku. Vyplněním mezilehlého území se naplní původní urbanistický záměr spočívající v ochraně cenných jádrových ploch Zaječic, ve kterých jsou jednotlivá zemědělská stavení uspořádána do okrouhlice s dodnes zachovanými humny resp. jejich sídelní zelení.

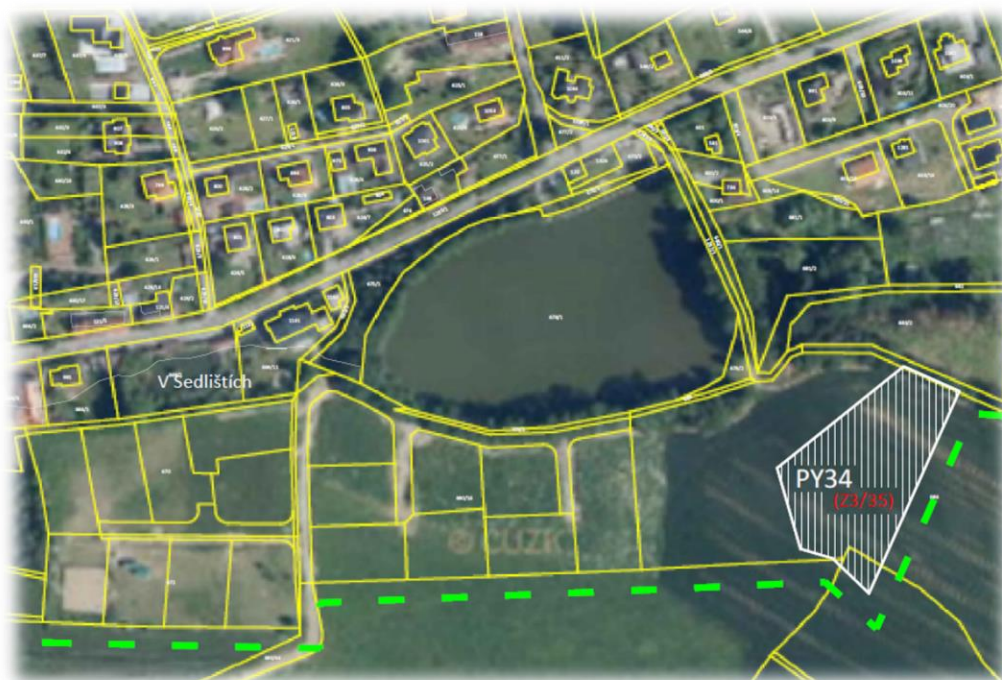
Zastavitelná plochy ZJ3 je určena pro bydlení a ze schématu je vidět, že bydlením bude dorovnána kompozice soustředné venkovské zástavby, zatímco plochy ZJ2 představuje vnější obal určený pro zemědělskou výrobu. Mezilehlý vnější prostor plochy ZJ2 je určen pro budoucí rozšíření zemědělské výroby.





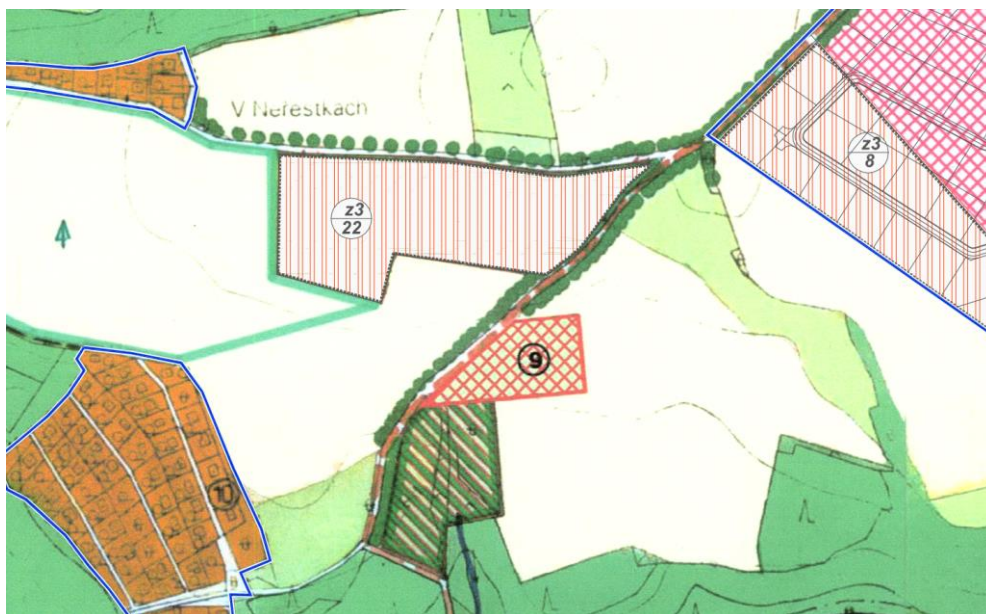
Využití tohoto území stanovuje změny č. 3 ÚPNSÚ Pyšely. Z výše uvedeného schématu je vidět, že plocha Z3/35 uzavírá kompaktní sídelní útvar Nové Vsi jako místní části Pyšel. Vynechaná distance je vynucena ochranným resp. bezpečnostním pásmem VTL plynovodu, zčásti je dotčena sukcesí zemědělské půdy a hlavně zpřístupňuje alternativně – tj. mimo urbanizovanou údolní novu přístup k Pazdernickému rybníku.

ÚP Pyšely akceptuje tuto plochu v rozsahu současně platného ÚP Pyšely:

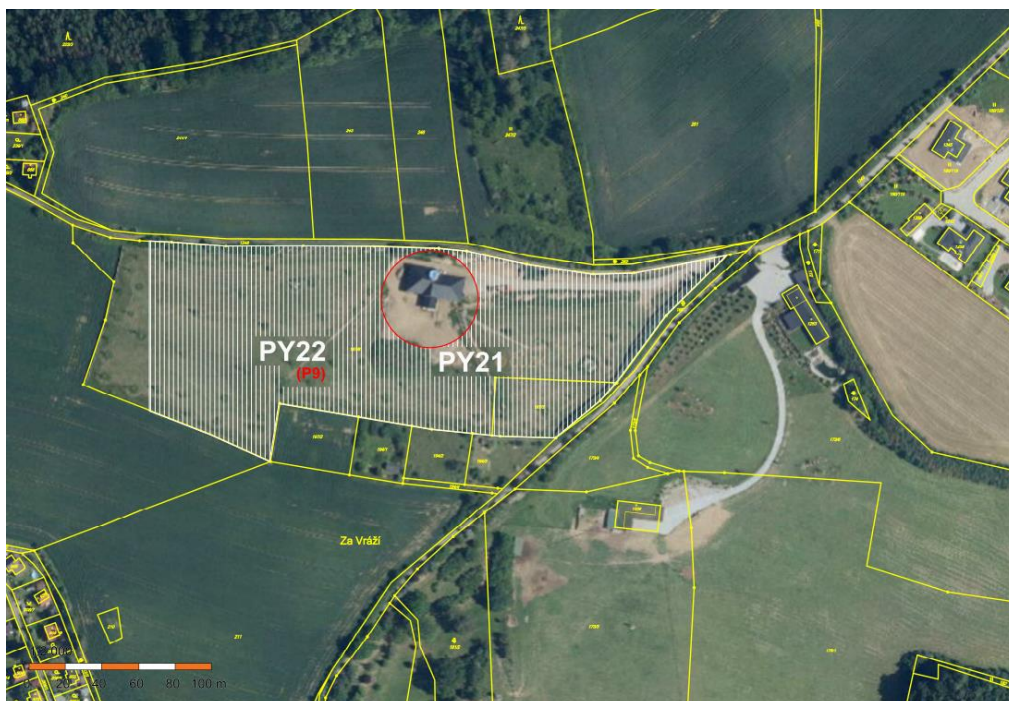


Změna PY 34 je tedy vymezena ve shodě s platným ÚPNSÚ Pyšely. Z výše uvedeného schématu je rovněž patrná úroveň urbanizace dotčeného prostoru a její naplňování postupnou zástavbou. Zakončení zástavby nadále respektuje charakter krajiny, soulad sídla a kulturní krajiny.

Zastavitelná plocha bydlení P9 v Pyšelicích

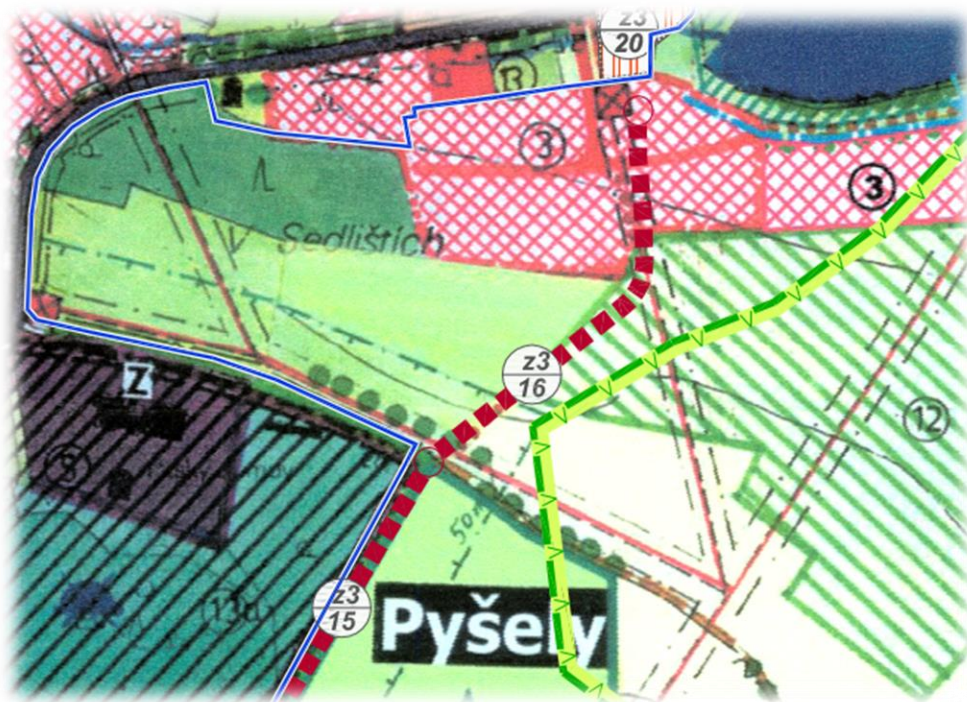


Tato plocha byla opět vymezena změnou č. 3 ÚNPSÚ Pyšely a opět pro potřeby venkovského bydlení a zemědělské farmy vlastníka navazujících pozemků. V současné době je záměr zástavby naplněn. Využití plochy je změněno ve prospěch navazujícího přechodu do krajiny tak, že je západní část pod označením PY 22 oddělena a slouží pro zemědělskou výrobu.



Zastavitelná plocha pro bydlení 64 v Pyšelích

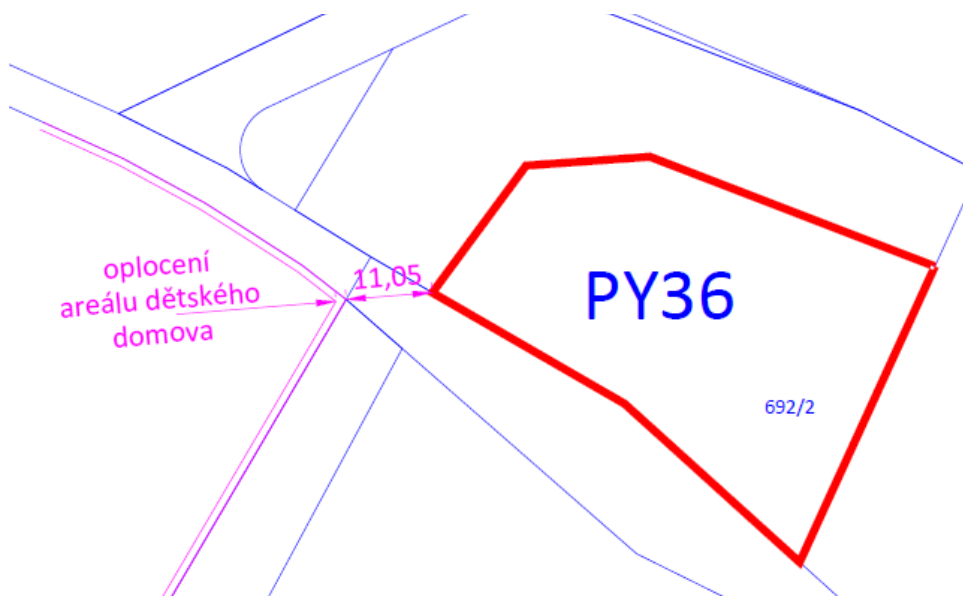
Plocha je vymezena novým ÚP Pyšely a to v reakci na urbanizaci přechodového území Pyšely – Nová Ves v závěru mělké údolní nivy. ÚPNSÚ prostřednictvím změny č. 3 vymezil pro původní rozvojové plochy č. 3 novou přístupovou komunikaci na ploše Z3/16, která nabízí nové kvalitativní propojení Pyšel. Plocha je určena pro umístění jednoho RD.



Navržená zastavitelná plocha PY 33 (64) je umístěna na ploše bývalé skládky stavební suti. Prostor je v současnosti vyčištěn a doplňuje novou síť místních komunikací. Plocha je určena pro umístění 1 RD, nachází se na terase nad údolní nivou a prostřednictvím stávající krajinné zeleně se vůči krajině nijak neprojevuje.



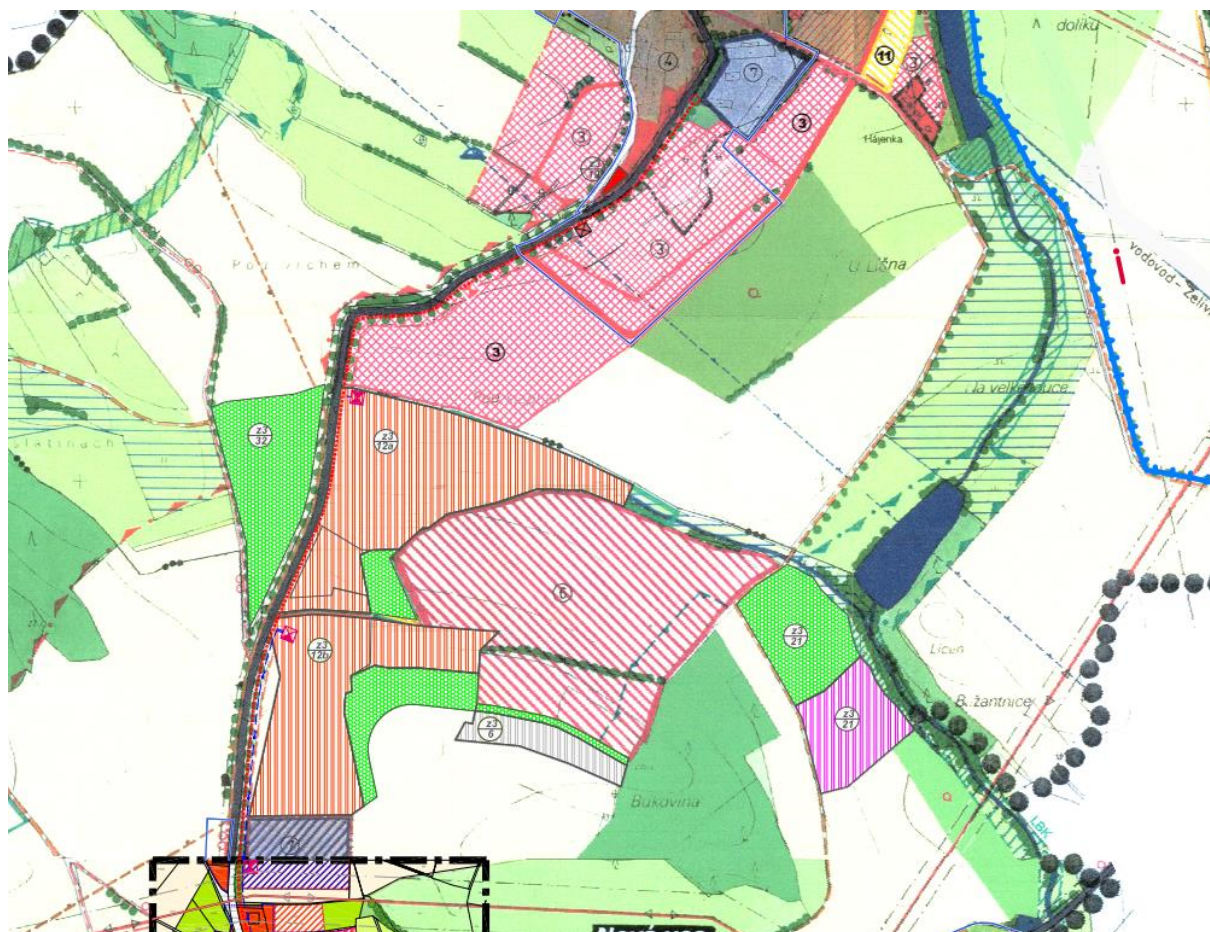
Zastavitelná plocha je umístěna mimo údolní nivu a místě původní skládky. Od údolní nivy ji odděluje terénní hrana s krajinnou zelení.



Zastavitelná plocha PY 34 navazuje na areál dětského domova v Pyšelicích podle výše uvedeného schématu - vzdálenost vzájemných nároží zástavby tak činí 11,05 m podle výše uvedeného schématu. Nedomníváme se, že pokud PÚR ČR stanoví prioritu nezakládat zástavbu v otevřené krajině, že by při vymezení priority měla na mysli tento případ.

Zastavitelná plocha bydlení specifického PY42 (Z3/23)

Tato zastavitelná plocha je zbytkovou po rozsáhlé urbanizaci mezilehlého prostoru Pyšely Zaječice, jak patrné z výřezu právního stavu ÚPNSÚ Pyšely po změně č. 4:





Obr.: schéma zastavitelné plochy PY42.

V porovnání s verzí ÚP Pyšely ke společnému jednání byly z mezilehlého prostoru plochy vypuštěny a to s výjimkou plochy PY42. Důvod je zcela komerční – plocha je vymezena pro umístění specifického bydlení spočívajícího v možnosti výstavby centra chráněného bydlení a to v návaznosti na stávající domov důchodců a hospic v Pyšelích, ovšem s cílem nabídnout vyšší (nejvyšší) standard služeb.

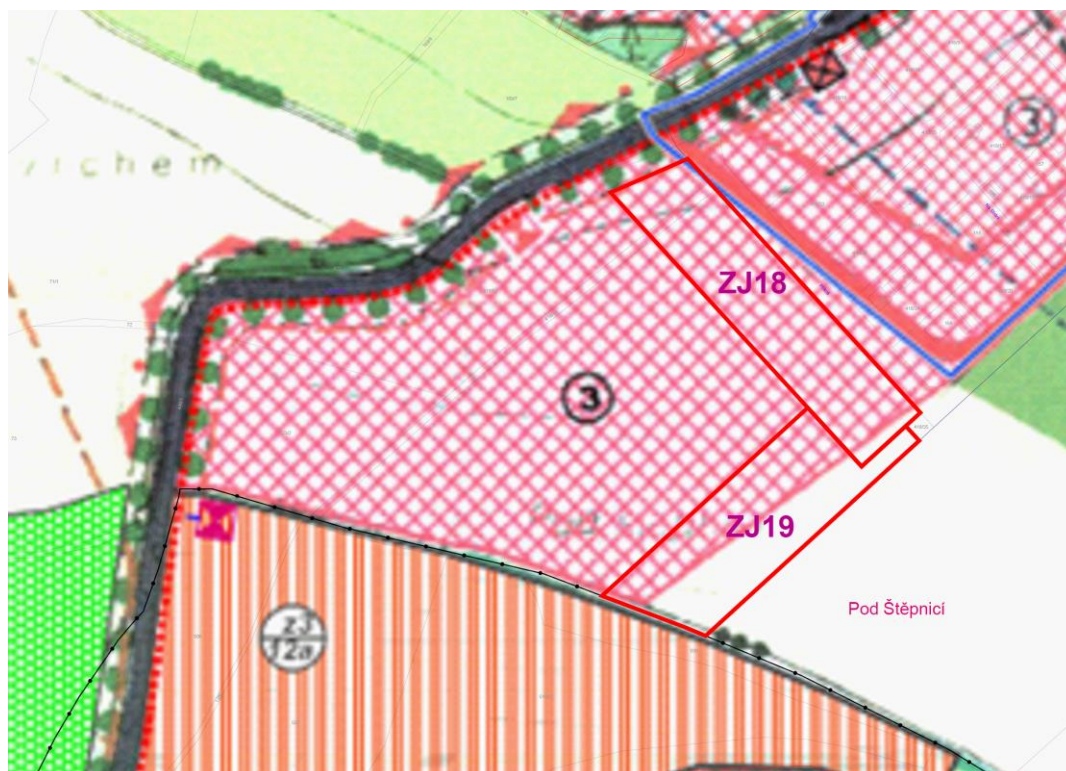
Město Pyšely se na podkladě vymezené zastavitelné plochy smluvně zavázalo ke spolupráci

na projektu s privátním investorem. S odstupem 10 – ti let nedošlo k naplnění tohoto záměru, avšak právní záruky a z nich vyplývající finanční sankce jsou dosud v platnosti. Zastavitelná plocha PY42 bude prostřednictvím změny územního plánu vypuštěna bezodkladně po odeznění těchto závazků města.

Tuto – pop odstranění ostatních zastavitelných ploch – zdánlivě nelogickou posici – si město v průběhu projednání ÚP Pyšely vůči dotčenému orgánu ochrany ZPF podrželo. Další podrobnosti záměru včetně prostorového řešení budov je uvedeno v části 4d) tohoto Odůvodnění.

Zastavitelná plocha bydlení ZJ18 a ZJ19

Zastavitelné plochy ZJ 18 a ZJ 19 reflektují námitku vlastníka pozemků ing. Josefa Dastycha, která je ve své podstatě oprávněná. Předchozí územní plán skutečně výše uvedené pozemky vymezoval k využití pro bydlení a návrh tohoto územního plánu ke společnému jednání rovněž.



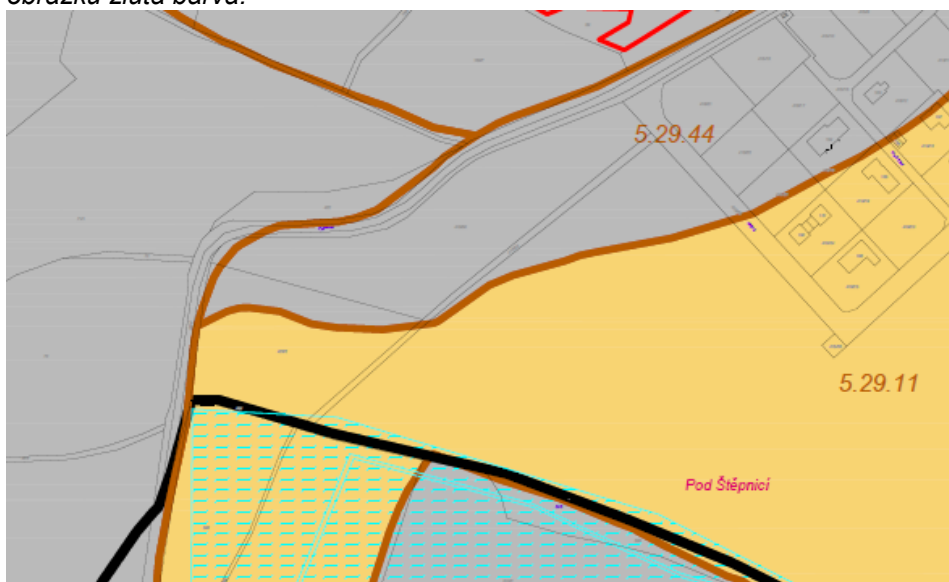
Vysvětlení je patrné soutisku. Původní zastavitelná plocha č. 3 byla vymezena již původním ÚPnSÚ a vlastník pozemku pro využití případných parcel na plochách ZJ18 a ZJ19 připravil (investoval) potřebnou infrastrukturu:





Korekce pozemků je reakcí na nebývale rozsáhlou reakci obyvatelů Pyšel (kteří ovšem vlastníky pozemků nejsou) k vypuštění zastavitelných ploch, které by urbanizovaly mezilehlé území Pyšely – Zaječice.

Podobný názor uplatnil Krajský úřad Středočeského kraje, který nadvakrát nesouhlasil s pokračováním pořízení ÚP Pyšely a požadoval redukci ploch zařazených do II. třídy ochrany – viz na obrázku žlutá barva:



a současně pozemků zasahujících do krajiny.

Pořizovatel a určený zastupitel přesto přezkoumali tuto lokalitu a výsledkem je kompromisní řešení, které původní plochu č. 3 dle ÚPnSÚ redukuje na zastavitelné plochy ZJ18 a ZJ19 v rozsahu realizované technické infrastruktury.

Technická infrastruktura byla již realizována a to ve shodě s dosud platným ÚPnSÚ Pyšely = tato verze Odůvodnění je pro veřejné projednání ÚP). Jsme v právním státu a těžko můžeme odírat vlastníku pozemků záměr, který je postupně realizován.

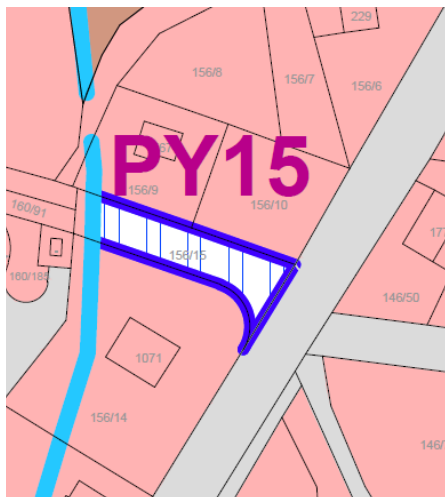
Současně je plocha přiměřeně korigována. Z následujícího soutisku je rovněž patrná odchylka od původně vymezení JV hrany rozvoje území (při porovnání s ÚPnSÚ: Nový návrh vychází z vlastnických vztahů, stávající komunikace a postupného rozvoje související spontánní zeleně.



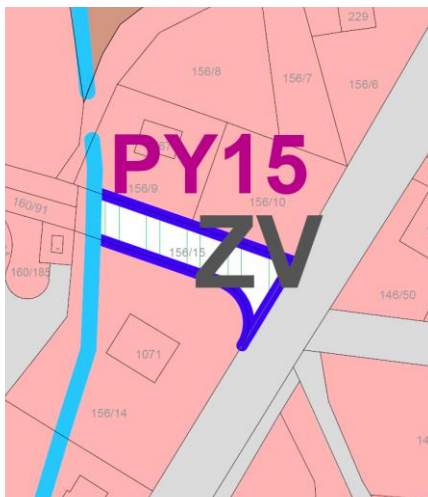
3e.3) Zdůvodnění řešení ÚP Pyšely pro opakované veřejné projednání

Plocha přestavby PY15:

Plocha přestavby PY15 je vymezena jako plocha veřejné zeleně. Byla přijata námitka, že původním vymezením jako plocha dopravní infrastruktury by byla využitelná jako místní komunikace, přičemž urbanistické koncepce zde předpokládá pouze pěší propojení. To lze realizovat v rámci veřejné zeleně ve smyslu podmínek ploch s rozdílným způsobem využití.



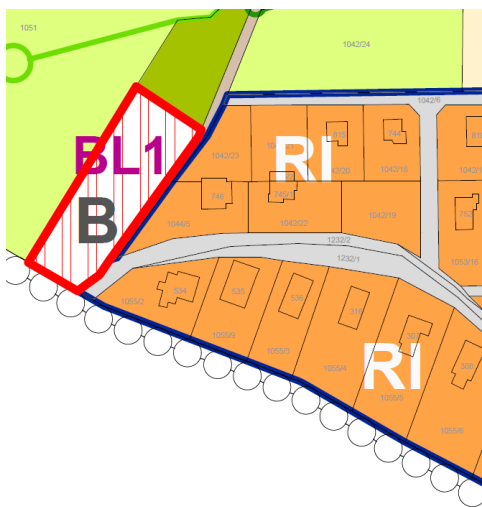
ÚP Pyšely ve veřejném jednání



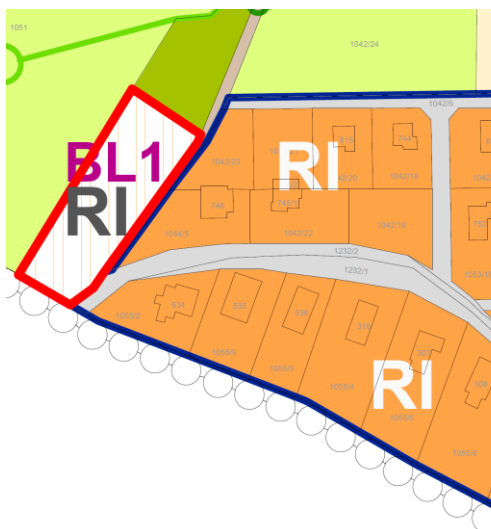
ÚP Pyšely pro opakované veřejné jednání

Zastavitelná plocha BL1:

Zastavitelná plocha BL1 je vymezena jako plocha rekreace. I v tomto případě byly akceptovány připomínky dokládající, že zastavitelná plocha BL1 nemá jako plocha bydlení k dispozici potřebnou veřejnou infrastrukturu – zejména dostatečnou šířku a stavebně technické parametry stávající přístupové komunikace, veřejné osvětlení navazujících veřejných prostranství.



ÚP Pyšely ve veřejném jednání



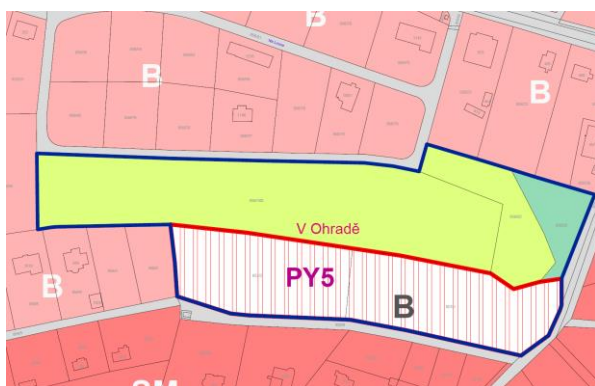
ÚP Pyšely pro opakované veřejné jednání



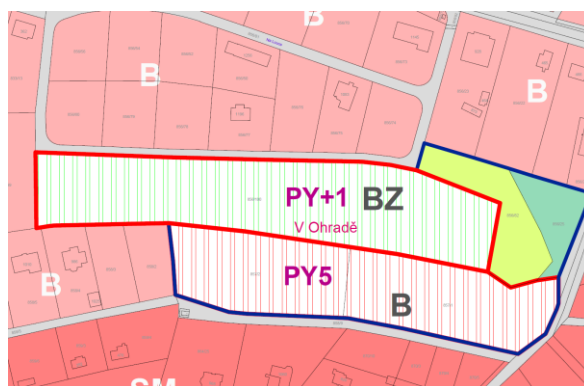
Obr.: přístupová komunikace k zastavitelné ploše BL1 chatovou zástavbou

Plocha přestavby PY+1

Nově je vymezena plocha přestavby PY+1 – bydlení – pouze zahrady. V tomto případě byla akceptována námitka, že se jedná o dlouhodobě oplocený pozemek využívaný pro pěstebnou činnost. Tyto vymezené území PY+1 umožňuje nadále toto využití, současně však zachovává strukturu území z hlediska podílu zeleně a vztahu stávající zástavby k sídelní zeleni. Plocha není určena pro zástavbu nad možností, které pro plochy bydlení – pouze zahrady (RZ) vymezuje výřoková část územního plánu z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití.



ÚP Pyšely ve veřejném jednání



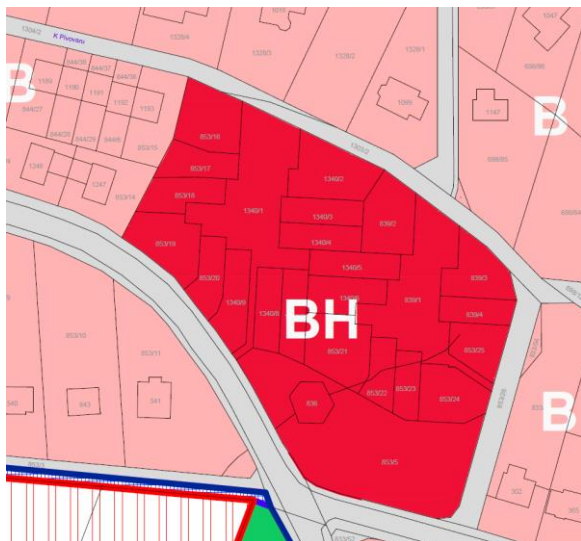
ÚP Pyšely pro opakované veřejné jednání



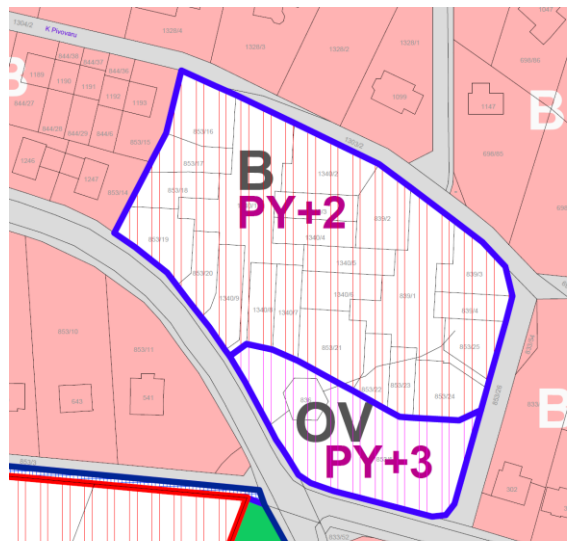
Obr. 3x pohled na enklávu zemědělské půdy, její oplocená část je změnou PY+1.

Plochy přestavby PY+2 a PY+3

Plochy přestavby PY+2 a PY+3 nahrazují původní vymezení území jako „stav“ – plochy bydlení hromadného. Byly přijaty připomínky, poukazující na skutečnost, že prostor je nezastavěný. Nové vymezení jako plocha přestavby PY+2 – bydlení a PY+3 plochy občanského vybavení přitom odpovídají původnímu urbanistickému konceptu této plochy, podle kterého je již provedena parcelace území.



ÚP Pyšely ve veřejném jednání



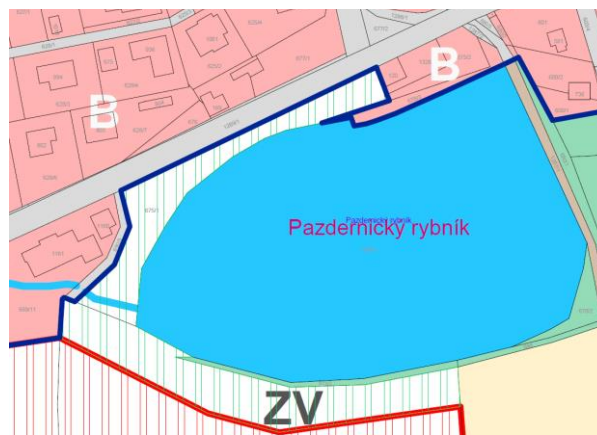
ÚP Pyšely pro opakované veřejné jednání



Obr.: jižní a severní pohled na území ploch přestavby PY+2 a PY+3

Další změny v ÚP Pyšely pro opakované veřejné jednání:

Pro opakované veřejné projednání bylo provedeno vymezení pozemkové parcely 675/1 k.ú. Pyšely a to z plochy veřejné zeleně (návrh) na plochu bydlení – pouze zahrady (RZ). Důvodem je skutečnost, že se jedná o soukromý oplocený pozemek.



ÚP Pyšely ve veřejném jednání



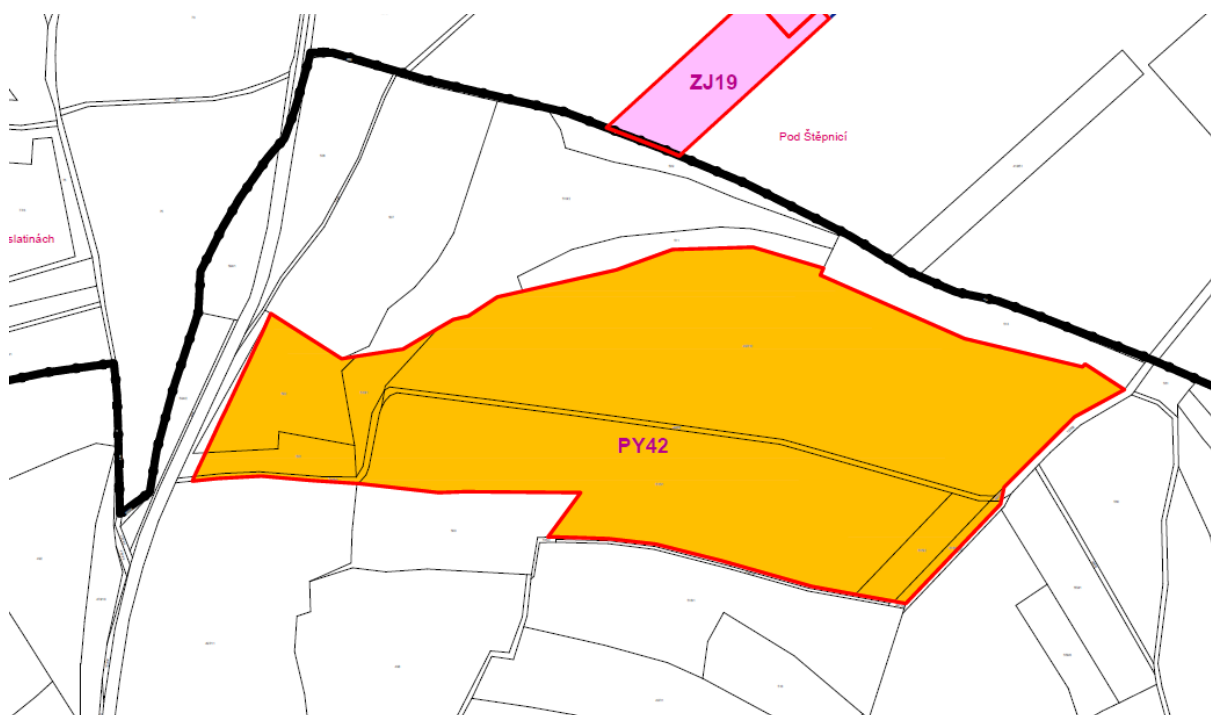
ÚP Pyšely pro opakované veřejné jednání



Obr.: oplocený pozemek parc.č. 675/1 k.ú. Pyšely

Etapizace:

Výroková část je doplněna stanovení pořadí změn v území a to včetně grafického zobrazení na výkresu 1.d. Etapizace vychází z požadavku dotčeného orgánu ochrany půdy, který přijal argumentaci vymezení zastavitelné plochy PY42 jako možné rozvojové plochy, jejíž založení (vymezení) vychází z předchozího územního plánu sídelního útvaru Pyšely. Podmínkou etapizace (pořadí změn v území) je využití ostatních zastavitelných ploch bydlení, které mají výhodnější podmínky z hlediska připojení na zastavěné území, stávající veřejnou infrastrukturu a nejsou konfliktní vůči ochraně krajiny v kontextu současných požadavků na krajinný ráz.



Obr.: zobrazení zastavitelné plochy PY42 ve výkresu 1.d – pořadí změn v území (etapizace)

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

Návrh ÚP Pyšely prověřil míru využití zastavěného území s tímto výsledkem:

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

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

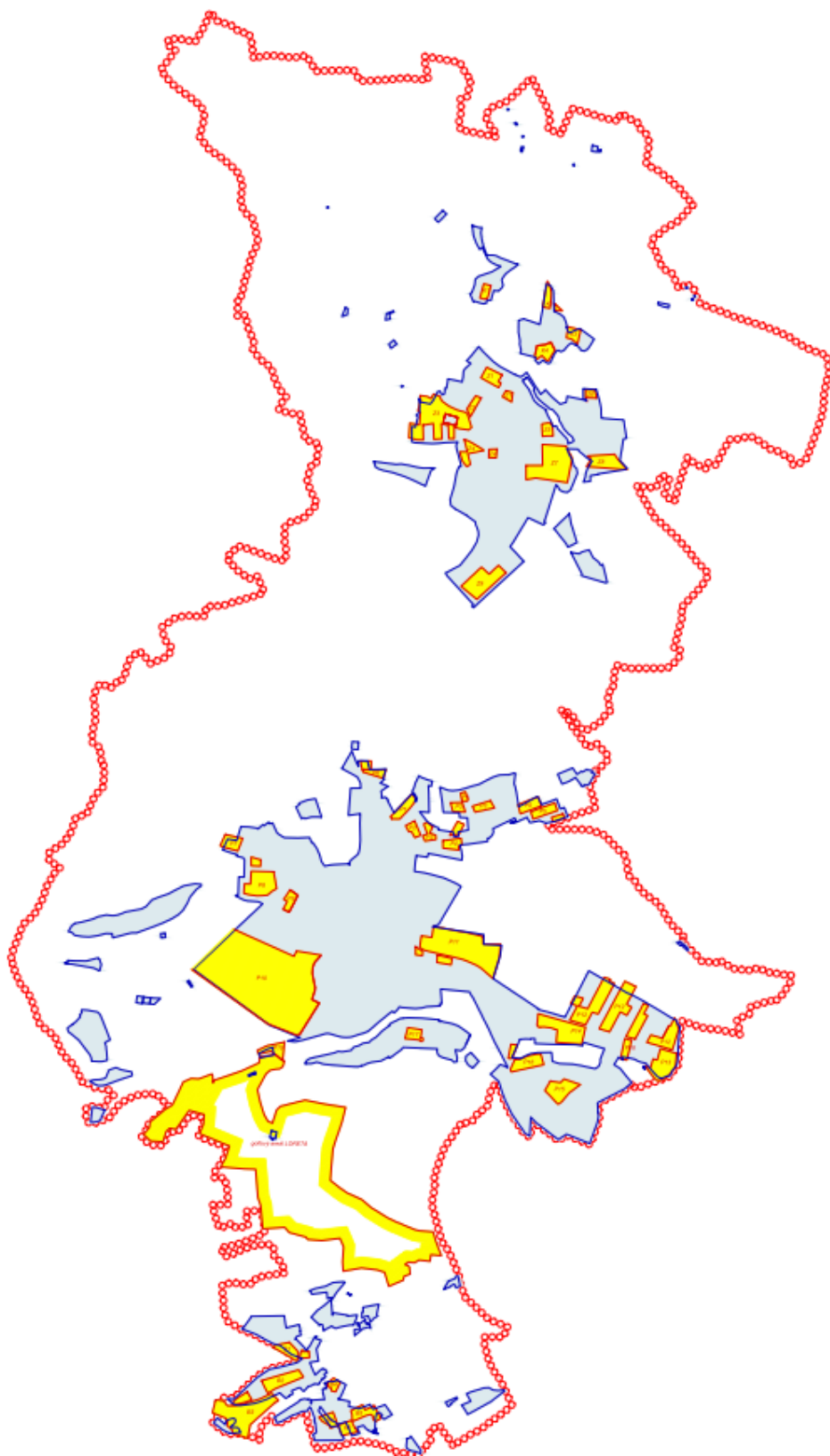
Centrální část obce – náměstí T.G.Masaryka – prošlo velkorysou regenerací veřejného prostranství.

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

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

S ohledem na rozdílné mapové podklady předchozího a současného územního plánu přikládáme jako přílohu Odůvodnění právní stav po změně č. 4 ÚP Pyšely.

Z následujícího schématu je patrná dynamika rozvoje všech částí území:



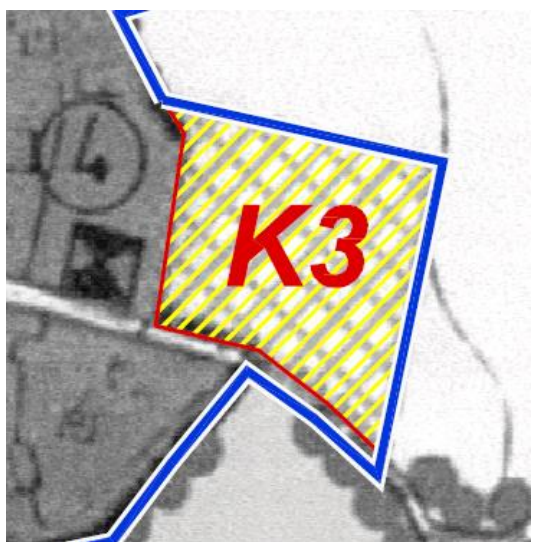
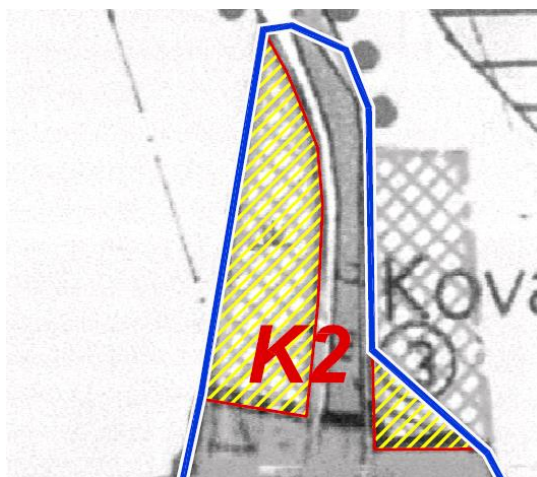
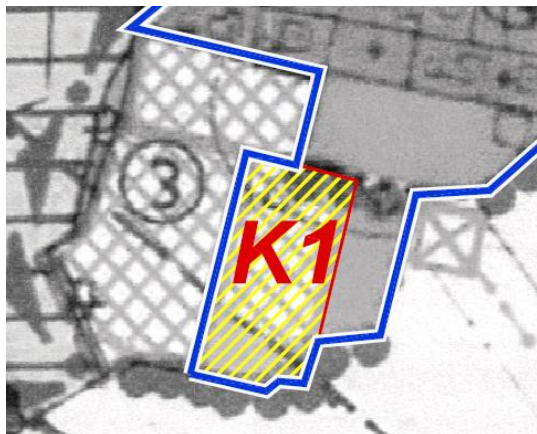
Modrým podkresem je zastavěné území, žlutou barvou jsou pak rozvojové plochy předchozího územního plánu, které byly již využity.

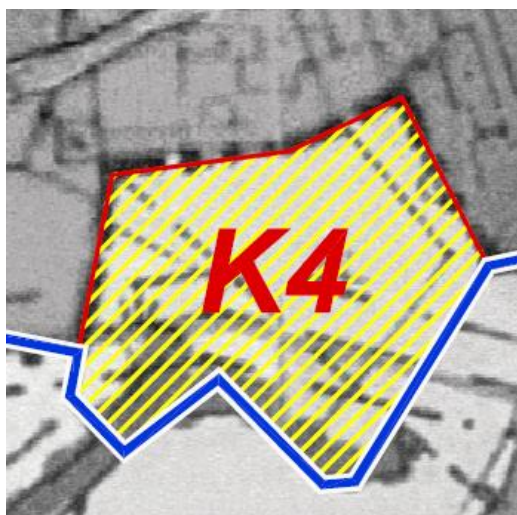
Opakované připomínáme, že základním kritériem není vytěžení zastavěného území za každou cenu. Přiměřené prostory k rozvoji, mající charakter přestavby, jsou takto zvýrazněny, v případech vnitřních nevyužitých zahrad či pozemků, které lze dále dělit se stavíme opatrně. Umožňujeme dělení

vnitřních pozemků pouze tehdy, vznikne – li hodnotný pozemek s možností realizace vnitřní sídelní zeleně, která je pro město tak charakteristická.

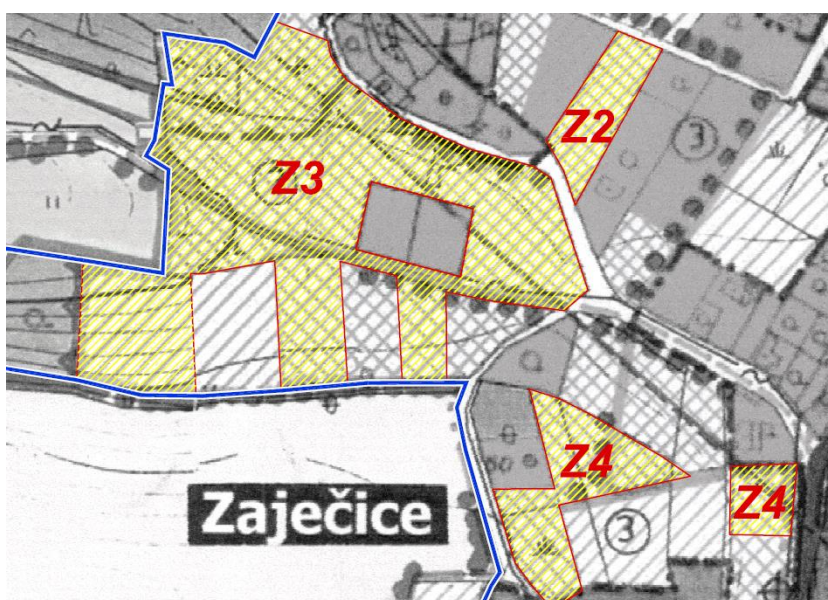
Podrobné zobrazení:

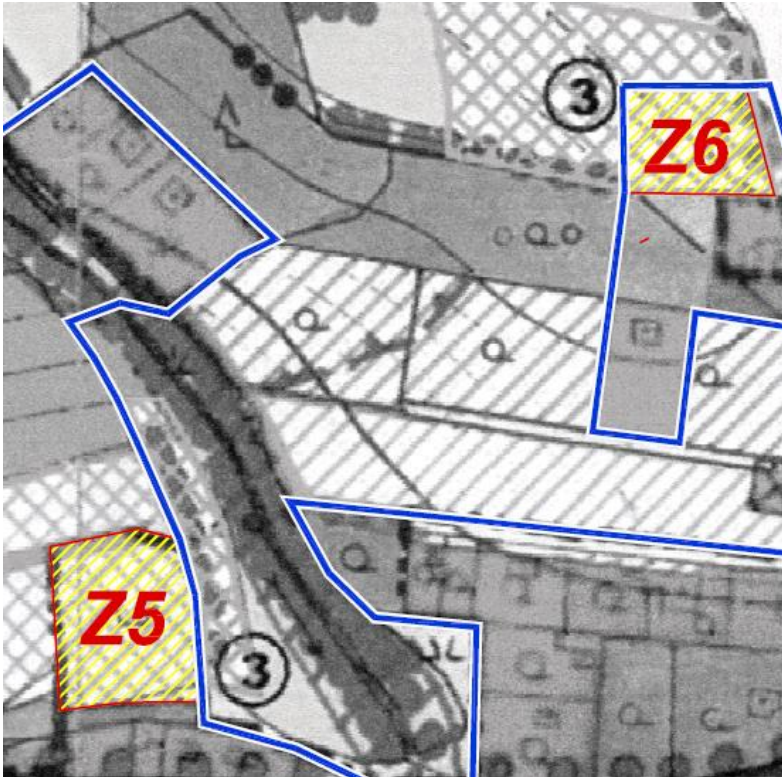
Kovářovice: V území lze umístit dle platného ÚP 3 – 4 RD



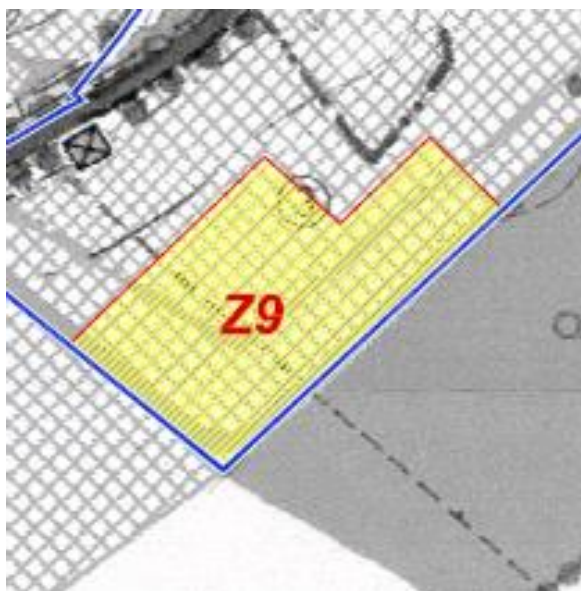


Zaječice: V území lze umístit dle platného ÚP dalších 57 RD

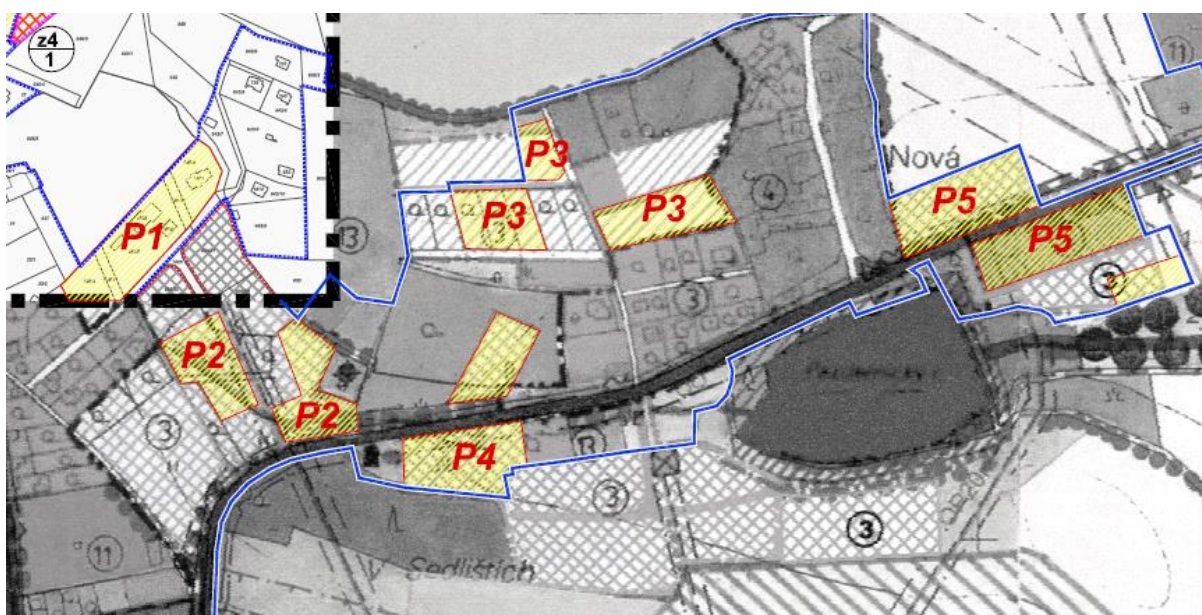








Pyšely: V území lze umístit dle platného ÚP 70 RD



P1



P2



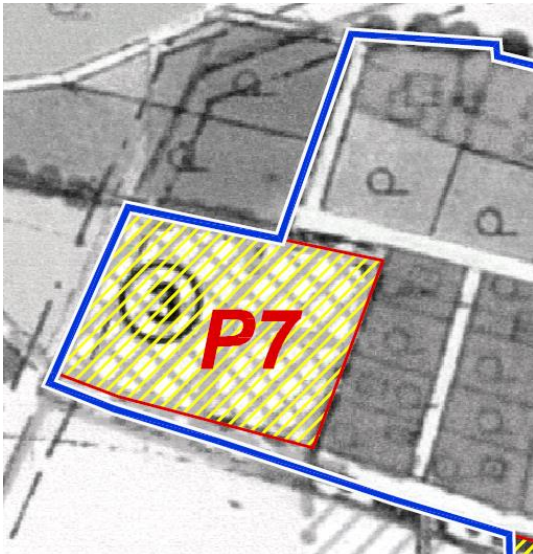
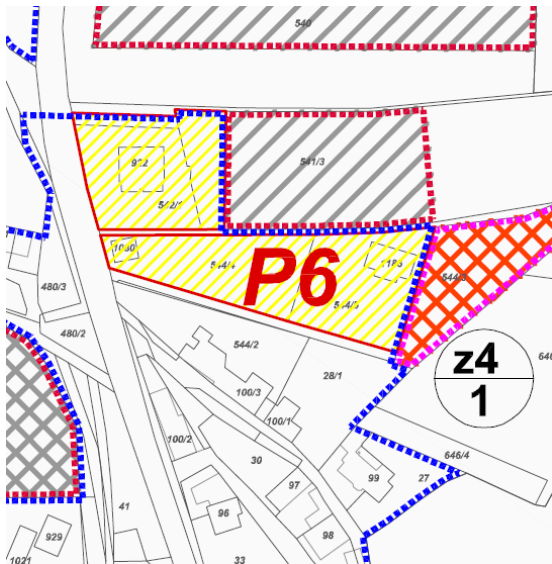
P3

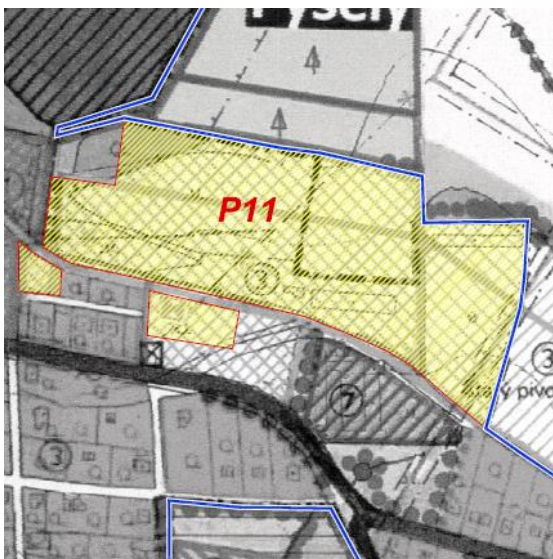
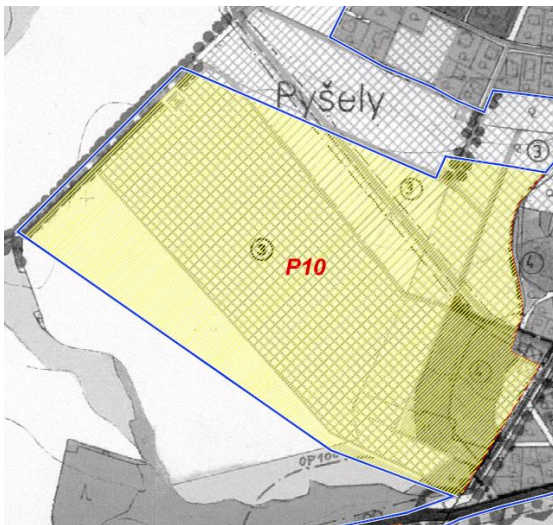
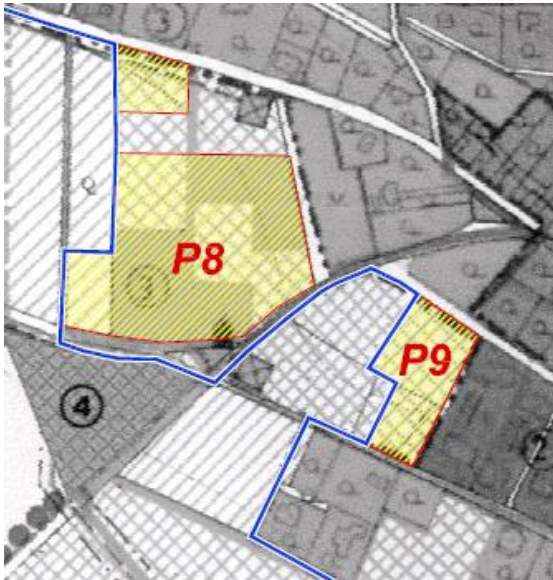


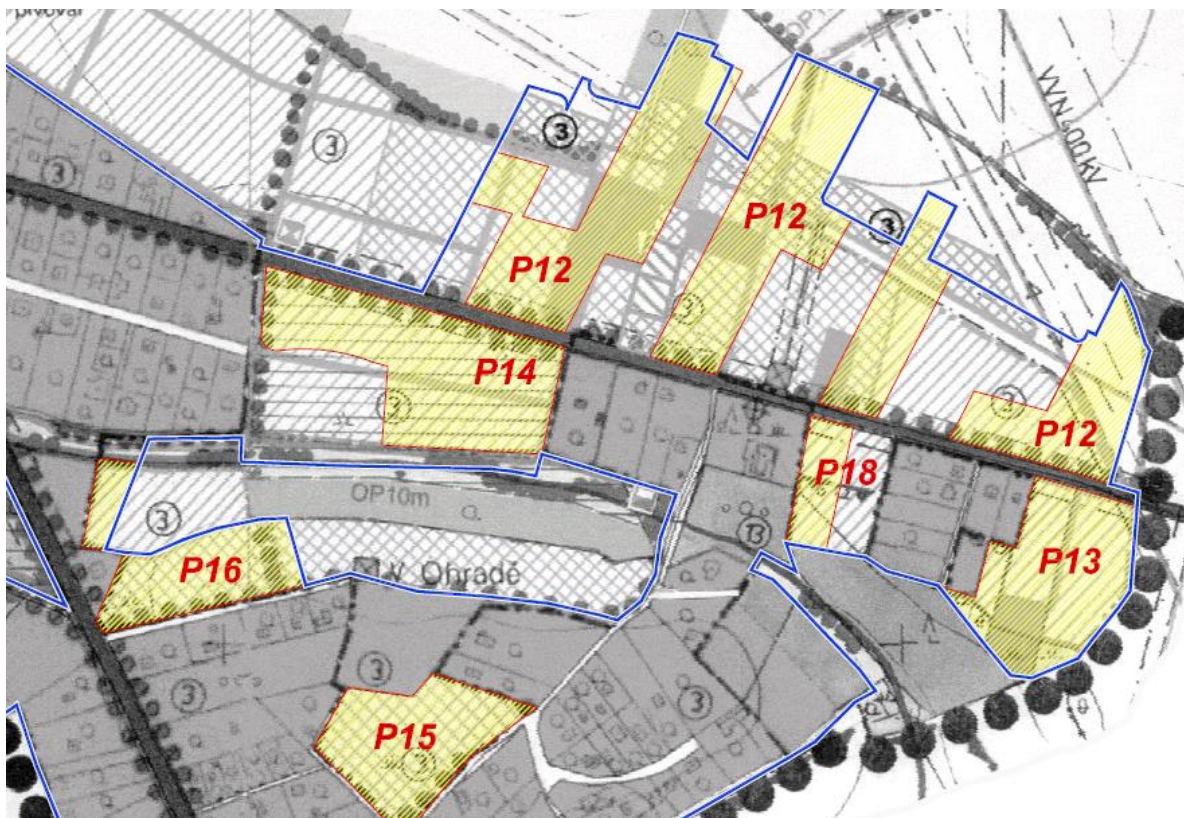
P4



P5







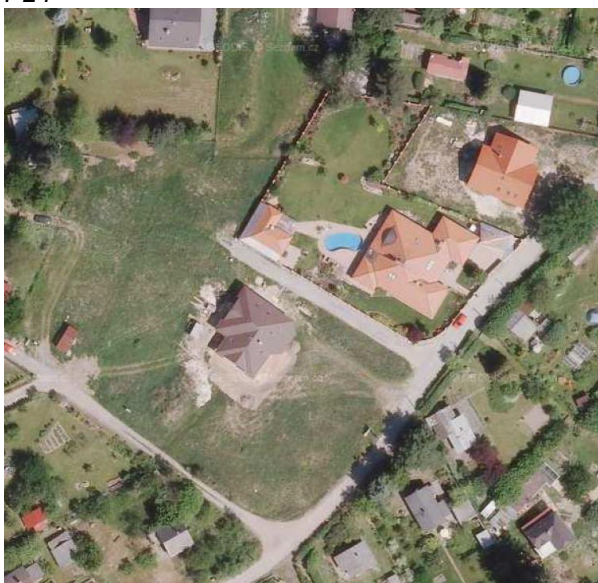
P12



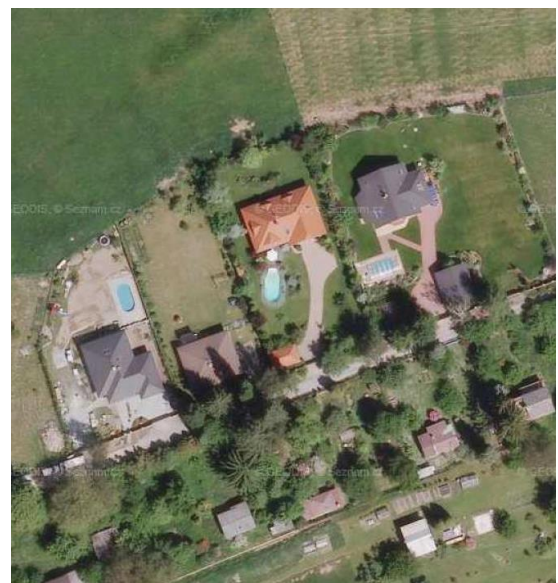
P13, P18



P14

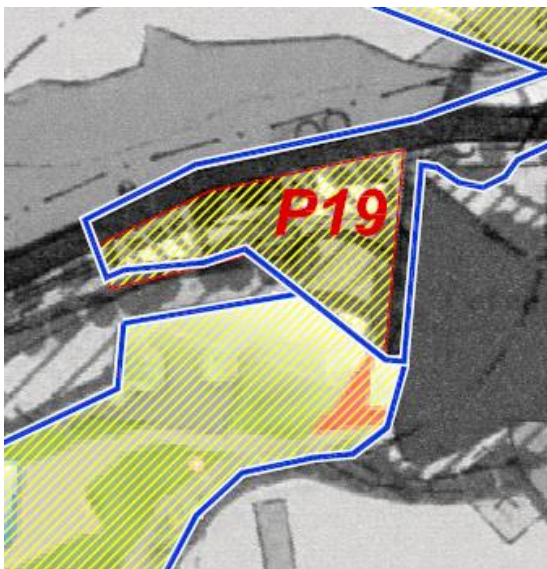


P15



P16

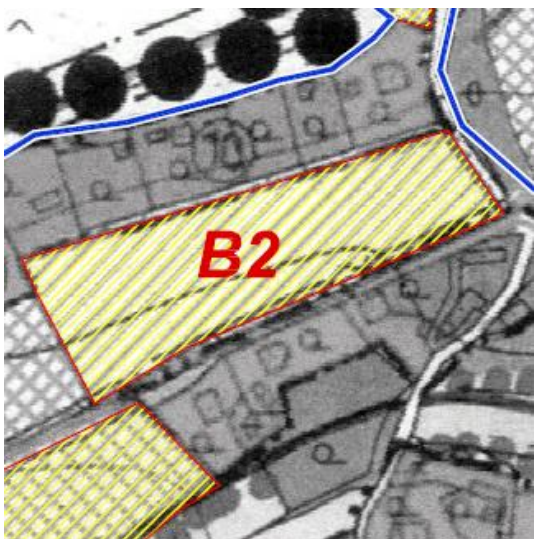
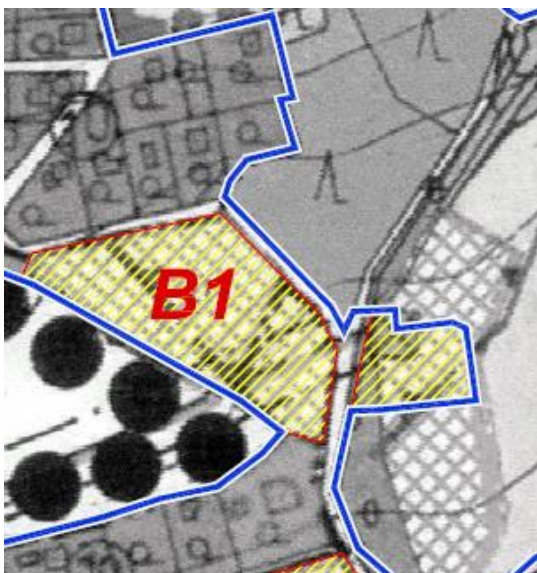


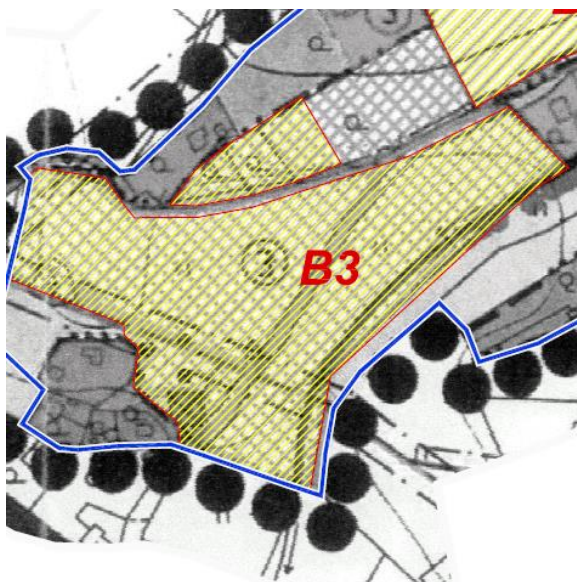


P19 = ČOV

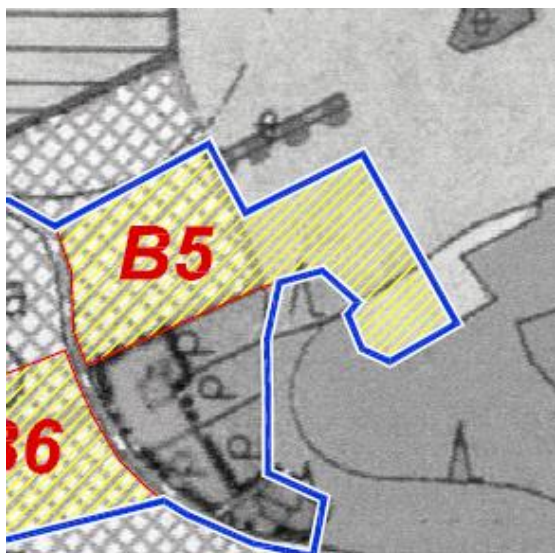


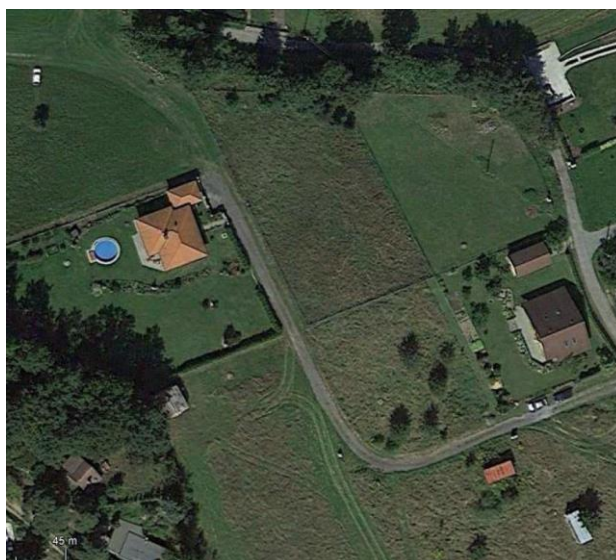
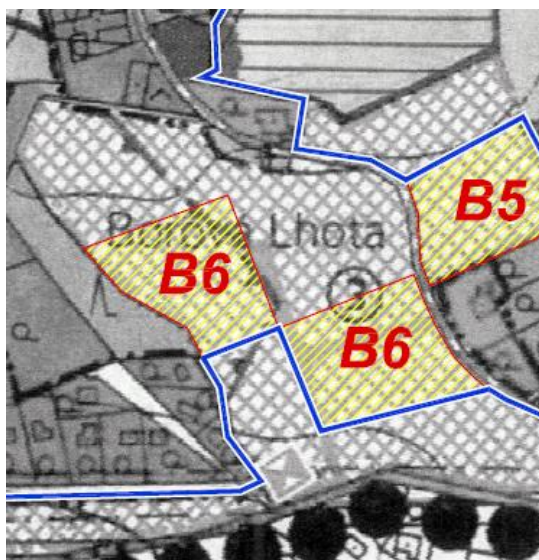
Borová Lhota: V území lze umístit dle platného ÚP 32 RD





B3 – provedeny investice do území





Rekapitulace:

místní část	nevyužitá kapacita - počet parcel RD
Kovářovice	4
Zaječice	57
Pyšely	70
Borová Lhota	32
součet	163

Komentář:

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

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

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

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

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

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 Hláska 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 posicích správních jednotek.

4b) Vyhodnocení splnění požadavků Zadání

Jednotlivé body Zadání byly splněny takto:

Ad 1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

V kapitole 2a) Odůvodnění jsou vyhodnoceny požadované republikové priority č. 14, 14a, 15, 16, 18, 19, 20, 20a, 22, 23, 24, 24a, 25, 26, 27, 28 a 30. Současně je analyzován vztah řešeného území k rozvojové oblasti OB1.

V kapitole 2a) je dále vyhodnocen návrh ÚP Pyšely vůči ZÚR Středočeského kraje. Struktura vyhodnocení je odvozena v posloupnosti jednotlivých kapitol ZUR a prokázán vzájemný soulad.

Požadavky Zadání ve vztahu k ÚAP ORP Benešov jsou průběžně zapracovány do textové a grafické části návrhu ÚP v rozsahu požadovaných jevů č. 1, 3, 8 a 16. Jev č. 2 – plochy výroby – jsou v území zjištěny pouze jako původní zemědělské statky v Pyšelicích a Zaječicích, které již tuto funkci neplní a jsou nahrazeny v tomto smyslu návrhovými plochami.

Jevy č. 11 (urbanistické hodnoty), 13 (historicky významná stavba), 14 (architektonicky významná stavba, soubor) a jev č. 15 (významná stavební dominant) byly vymezeny pro řešené území na platformě ÚAP, a jsou základem urbánních a krajinných hodnot řešeného území, specifikovaných v kapitole 1b) výrokové části a komentované v kapitole 3e) tohoto Odůvodnění.

Návrh územního plánu rovněž splňuje následující požadavky:

Návrh územního plánu naváže na dosud platný územní plán sídelního útvaru Pyšely a bude zohledňovat dosavadní kontinuální vývoj se změnami vyplývajících z následně uvedených požadavků. Změny v rozsahu již vymezených zastavitelných ploch dle ÚPnSÚ však nejsou vyloučeny, naopak zadáním se umožňuje znovu prověřovat jejich vhodnost, územní rozsah a využití území. V návrhu územního plánu budou prioritně prověřeny dále uvedené konkrétní plochy.

Komentář:

Územní plán přebírá zastavitelné plochy předchozího územního plánu (ÚPNSÚ) v novém značení odpovídající logice a přehlednosti územního plánu s dílčí korekcí tvaru zastavitelné plochy, jak vyplývá z patného mapového podkladu. Realizované plochy jsou zapracovány jako součást zastavěného území.

Rozvoj jednotlivých sídel bude navržen v souladu s demografickým vývojem, který má mírně stoupavou tendenci přírůstkem obyvatel a stavem infrastruktury.

Komentář:

Splněno, preferován rozvoj města jako nositele veřejné vybavenosti. Demografické údaje a faktický rozvoj jsou vzájemně propojené proměnné. Návrh ÚP opakovaně zdůrazňuje tlak na další urbanizaci území s ohledem na posici a význam města ve středočeském regionu, přičemž nové rozvojové plochy jsou významně redukovány a nepřipouští další (nad rámec předchozího ÚP) plošný = developerský charakter.

V řešeném území prakticky nejsou pracovní příležitosti. Rozsah a další rozvoj bydlení probíhá bez zajištění základních potřeb občanského vybavení. V obci je poměrně nízká nezaměstnanost, i nadále se předpokládá dojíždka části obyvatel za prací mimo obec.

Komentář:

Souhlas, najděte obec v pražském regionu, kde je to zcela odlišné. Venkov neplní a dlouhodobě nebude plnit potřebu pracovních míst, vzhled, transformace a požadavky na životní standard přestávají venkovský a městský prostor – zejména v nových lokalitách – rozlišovat. Dojíždka za prací je zcela standardní a obec má v tomto smyslu k dispozici ideální přístup v hromadné dopravě i silničním systému kraje.

Rozvoj v návaznosti na samoty se vylučuje. Stavební rozvoj na lesních pozemcích se vylučuje.

Komentář:

Zadání splněno, rozvoj těchto forem individuální rekreace je vyloučen. Jedinou výjimkou zástavby PUPFL je k posouzení předložený záměr ad ZJ 13 v m.č. Zaječice.

Využití území bude řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území, včetně nemovitých kulturních památek, které jsou zapsané v ústředním seznamu kulturních památek České republiky pod rejstříkovými čísly. Územní plán zajistí v rámci celého řešeného území ochranu archeologických nálezů.

Komentář:

Zadání splněno, koordinační výkres a textová část Odůvodněn v kapitole 3e) obsahuje potřebné údaje. Archeologickou ochranu územní plán nezajistil, pouze zobrazil odpovídající jevy ÚAP v rozsahu historických sídel.

Územní plán bude respektovat objekty drobné historické architektury dotvářející charakter obce (např. Boží muka, kříže, kapličky, zvoničky, sochy, pomníky, milníky, apod.).

Komentář:

Tyto drobné historické objekty označeny jako součást veřejného prostoru, umožněn je

jejich kontakt s komunikacemi sídla, jejich správa a údržba.

Bude zachován charakter obce, respektovány současné hodnoty a historické uspořádání a navržen rozvoj, který bude reagovat na nové podmínky v území.

Komentář:

Zachování stávajícího uspořádání vyplývá z urbanistické koncepce. Nový rozvoj území vyplývá z požadavku přenesení zastavitelných ploch předchozího územního plánu ÚPnSÚ.

Koncepce rozvoje bude v návrhu územního plánu řešena tak, aby nedocházelo k zatěžování životního prostředí a funkcí ekologické stability i s ohledem na fakt, že se v řešeném území nachází přírodní park Velkopopovicko.

Komentář:

Územní plán nevymezuje do prostoru přírodního parku nad rámec venkovského bydlení a zemědělských farem jiné funkce, které by zatěžovaly životní prostředí.

V územním plánu bude dále zohledněna poloha řešeného území v oblasti krajinného rázu ve smyslu členění území dle ZÚR SK – krajinný typ N16 – krajina relativně vyvážená.

Komentář:

Splněno, vůči tomuto požadavku ZÚR je územní plán kladně vyhodnocen.

Všechny tyto požadavky je vhodné v řešeném území zohlednit přiměřeným způsobem s přihlédnutím ke konkrétní situaci v místě, k místním možnostem a potřebám i k výškovým a spádovým poměrům terénu v řešeném území a v jeho okolí.

Územní plán zpracovává požadavky vyplývající z řešení zásobování požární vodou stávajících a nově navržených zastavitelných území správního území obce s vyznačením místa zdroje požární vody (rybník, potok, řeka) a odběrných míst na těchto zdrojích ve smyslu normy vyplývající z požadavků na Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou.

Komentář:

Jedná se o obecný text. Z hlediska zásobování požární vodou je řešené území řešeno v kapitole 3e1) Odůvodnění ÚP Pyšely.

Sídelní struktura ani širší vztahy nebudou územním plánem zásadním způsobem měněny, samoty určené pro bydlení, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nebudou navrhovány. Zahrady nebo proluky v zástavbě ležící v zastavěném území budou součástí funkční plochy spojené s bydlením, nebudou řešeny jako návrh. Nově navrhované zahrady ve volné krajině se nebudou samostatně vyhodnocovat jako odnětí ze ZPF.

Komentář:

Text zčásti požadavky opakuje. Zahrady jako plocha s rozdílným způsobem jsou vymezeny v případě, že tyto plochy jsou obsaženy v předchozím územním plánu. Jednoznačně se nejedná o zastavitelné plochy a jednoznačně nejsou zahrnuty do výčtu ploch, určených k vynětí ze ZPF.

Územní plán stanoví podmínky pro využití zastavěného území a navrhne a prověří vhodné zastavitelné plochy pro rozvoj obce v souladu se základní strategií jejího dalšího vývoje sledovanou orgánem obce. Cílem územního plánu bude návrh přiměřených zastavitelných ploch, zejména pro bydlení v plochách venkovského bydlení a plochách smíšených obytných.

- při vymezování zastavitelných ploch se bude vycházet z dosud platné dokumentace, která byla již dříve řádně a zákonným způsobem dohodnuta s dotčenými orgány;
- v zastavěných a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením;
- bude prověřena možnost zařazení nově požadovaných pozemků do zastavitelných ploch nebo územních rezerv při dodržení § 53 odst. 5 písmeno f) stavebního zákona;
- nové zastavitelné plochy (mimo současně platnou dokumentaci) budou vymezeny na základě řádného odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru a pouze v případě, že tyto budou v přímé v návaznosti na zastavěné území (§ 53 odst. 5 písmeno f) stavebního zákona);

- územní plán ve svém návrhu maximálně zohlední povodňový plán obce s cílem minimalizovat možné střety a problémy v území;
- územní plán navrhne v území s možným ohrožením hlukové zátěže (např. z dopravní stavby apod.) podmíněně přípustné využití týkající se staveb určených k bydlení.
- územní plán vymezí pravidla pro užívání a další rozvoj individuálních – izolovaných objektů rodinné rekreace, umístěných ve volné krajině a v lesním porostu: výhradně objekt hlavního objektu, současně prověří vhodnost vymezení možnosti dalšího využití navazujícího území ve vztahu k aplikaci stavebního zákona (drobné stavby, stavby bez nutnosti ohlášení).
- územní plán zobrazí rozdíly mezi užíváním pozemků dle katastrální mapy a skutečností v případě, že skutečné zobrazení je nutno pro další rozhodování v území (územní a stavební řízení),
- územní plán prověří vhodnost vymezení kritické části zastavěného území z hlediska bezpečnosti vedení pěších – cyklo – tras a stanoví pravidla postupné transformace zastavěného území ve smyslu sdílení veřejného prostoru z hlediska prostupnosti územím a bezpečnosti pohybu obyvatel.
- územní plán označí objekty historického významu a architektonických hodnot jako určující pro uspořádání navazující zástavby,
- územní plán vymezí prostory veřejných prostranství, které jsou určující pro identifikaci občanské společnosti s historií a vývojem území.

Komentář:

Text se zčásti opakuje, jedná se o obecný postup při tvorbě územního plánu, který je v případě ÚP Pyšely dodržen ve všech výše uvedených požadavcích. Zcela odlišné užívání pozemků dle mapy katastru nemovitostí a skutečnosti bylo zvýrazněno v průzkumech a rozborech. Protože se jedná o „stav“ území, který nemá vliv na urbanistickou koncepci ani návrhovou část ÚP, je ponecháno zobrazení dle katastru nemovitostí. K řešení rozdílů jsou příslušné dotčené orgány a státní stavební dohled.

Územním plánem budou mimo jiné prověřeny tyto konkrétní záměry:

Komentář:

Tyto podněty byly do návrhu ÚP zapracovány v plném rozsahu. Následující požadavky Zadání jsou obecným popisem metodiky územního plánování a ÚP je akceptuje.

Ad 1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

V kapitole 2a) Odůvodnění jsou vyhodnoceny požadované republikové priority č. 27, 30. Součástí koncepce dopravní infrastruktury jsou vyjmenované trasy.

Další požadavky Zadání jsou splněny takto:

- návrhem územního plánu nebude měněna stávající koncepce dopravy (silniční dopravní infrastruktura je stabilizovaná), drobné směrové úpravy z hlediska bezpečnosti se nevylučují;
- nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající, případně navržené místní komunikace;
- prověřit průchodnost (průjezdnost) stávajících místních komunikací, a pokud to umožní stávající zástavba, navrhnout územní opatření pro zlepšení provozu a bezpečnosti;
- zajistit ochranu stávající cestní sítě, popř. obnovované, nově navrhované místní a účelové komunikace v nezastavěném území z hlediska přístupnosti zemědělských a lesních pozemků případně i stezky a pěšiny;
- stabilizovat rozhodující přístupové trasy v území podle jejich skutečného průběhu.

Komentář:

Návrh ÚP odpovídá požadavkům Zadání s výjimkou průchodnosti (průjezdnosti) místních komunikací. Zde se jedná o fatální problém, kdy délka místních komunikací a šířka veřejného prostoru, do kterého jsou umístěny, neodpovídá současné legislativě. Změny v tomto režimu jsou však nerealizovatelné a neproveditelné.

V odůvodněných případech jsou v návrhu ÚP zakresleny skutečné trasy místních a účelových komunikací. Jejich legalizace nespádá do problematiky územního plánování.

Komentář:

Požadavky jsou zpracovány v plném rozsahu.

Další požadavky vyplývající z doplněných rozborů a průzkumů:

- územní plán prověří posice a velikost ploch pro ČOV Pyšely, Zaječice, popř. Kovářovice,
- územní plán stanoví pravidla uspořádání veřejných prostranství z hlediska bezpečného a separovaného vedení pěších tras (chodníků),
- územní plán prověří propustnost místních komunikací a navrhne jejich případnou úpravu včetně křižovatek,
- územní plán vymezí veřejná prostranství pro denní rekreaci obyvatel.

V zastavěném území obce jsou veřejná prostranství stabilizována. V nově vymezených zastavitelných plochách bude postupováno podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Komentář:

Vymezeny jsou posice pro ČOV, ÚP stanoví šířky komunikací tak, aby jejich součástí mohly být separované chodníky, prostory denní rekreace obyvatel jsou popsány a chráněny regulativem. V odůvodněných případech jsou jako součást zastavitelných ploch vymezena veřejná prostranství v požadované výměře.

Trasy převzaty z mapových podkladů veřejné databáze.

1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

V kapitole 2a) Odůvodnění jsou vyhodnoceny požadované republikové priority č. 25 a 26.

Vyhodnocení dalších požadavků Zadání:

Ze zásad územního rozvoje řešené území vyplývá pro řešené území krajinný typ N16 – krajina relativně vyvážená. Zásady územního rozvoje navrhuji v řešeném území následující prvky ÚSES:

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

Tyto prvky je nutné v územním plánu zpřesnit v souladu se zásadami stanovenými v ZÚR SK.

Komentář:

ÚP Pyšely je zpracován v souladu se ZÚR – viz kapitola 2a) Odůvodnění ÚP Pyšely.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky na koncepci uspořádání krajiny.

ÚP Pyšely vymezí lokální systém ekologické stability a dalšími jevy ochrany přírody a krajiny:

- jevy
- 22. významný krajinný prvek registrovaný – lipová alej
- 23. významný krajinný prvek ze zákona
- 37. lesy ochranné
- 38. les zvláštního určení
- 39. lesy hospodářské
- 40. vzdálenost 50 m od okraje lesa

a to ve smyslu jejich zpřesnění nad platnou mapou katastru nemovitostí.

Komentář:

Požadované jevy jsou v návrhu ÚP zpracovány.

ÚP vyhodnotí rozsah záborů půdního fondu s ohledem na aktuální požadavky na veřejný zájem ochrany půdy v I. a II. stupni.

ÚP stanoví ochranu stávajícího systému ekologické stability a registrované významné krajinné prvky.

ÚP stanoví koncepci zachování a ochrany stávající morfologie terénu a charakteru jeho vegetačního krytu.

Rozsah a vzájemné uspořádání zemědělské a lesní půdy bude mimo zastavěné území zachován. Nová zástavba rodinnými domy bude využívat přednostně volné plochy – proluky – zastavěného území, popřípadě expandovat do drobných a málo produktivních zemědělských pozemků za podmínky jejich návaznosti na zastavěné území.

Územní plán bude respektovat vymezené ložisko nerostných surovin a pro něj vymezené chráněné ložiskové území.

Komentář:

Požadavky zcela splněny, vymezen je systém ÚSES, vyhodnocen je zábor půdního fondu včetně požadavku Zadání na ochranu nezastavěného území resp. využití málo produkčních zemědělských ploch. Upozorňujeme, že v případě převzetí předchozích záměrů tomu tak není, tato skutečnost je zevrubně označena, popsána a odůvodněna.

Ad 2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Návrh územního plánu nevymezuje plochy a koridory územních rezerv.

Ad 3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Ze zásad územního rozvoje vyplývá pro řešené území požadavek na zpřesnění následujících veřejně prospěšných staveb a opatření:

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

Ze ZÚR SK vyplývá pro řešené území požadavek na zpřesnění následujících prvků ÚSES:

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

Komentář:

Požadavky ZÚR jsou přeneseny do ÚP v požadovaném rozsahu s dílčím zpřesněním systému regionálního ÚSES. Vše popsáno, zobrazeno a odůvodněno.

Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

- územní plán prověří vymezení VPS dle konkrétní potřeby v území – vymezení ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu v návaznosti na řešení rozvojových ploch;
- do ploch veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění budou zařazeny nové plochy dopravní infrastruktury, pokud bude navržena jejich přesná poloha a vybrané plochy nezbytné technické infrastruktury;
- územní plán využije možnost vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšného opatření s cílem:
 - vymezení a ochrany veřejného prostoru pro zřízení dopravních staveb např. chodníků, úpravu křižovatek,
 - rozšíření místních komunikací, kdy je ohrožena bezpečnost pěšího pohybu v obci.

Komentář:

Systém VPS a VPPO je vyměřen přiměřeně potřebám a soustřeďuje se na nezbytné záměry rozvoje veřejné infrastruktury. Zajištění chodníků se v procesu zpracování ÚP neosvědčilo, VPS je však okružní křižovatka u sokolovny.

ÚP využije nástroje veřejně prospěšného opatření za účelem obnovy krajiny, revitalizace vodních toků, ochrany a zřízení vodních ploch a retenčních prostorů a za účelem zajištění propustnosti území v obvyklých – tradičních směrech a vazbách.

- veřejně prospěšným opatřením bude územní systém ekologické stability, nebude však spojován s možností uplatnění předkupního práva;
- další návrh veřejně prospěšných opatření se nepředpokládá, ale ani nevylučuje;
- nové asanace nebudou navrhovány;
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou známy ani nejsou navrhovány.

Komentář:

Rozsah řešení ÚP Pyšely vyžívá nástroje VPO výhradně pro umístění nové krajinné zeleně.

Ad 4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán vyhodnotí možnosti ochrany hodnot území a v odůvodněných případech stanoví plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Zpracování územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci jako podmínka pro další rozhodování v území bude vymezeno u rozvojových ploch, jejichž velikost, vztah k zastavěnému území, specifický tvar, morfologie terénu, problematika optimálního vymezení veřejné infrastruktury či struktura vlastnických vztahů to vyžaduje.

Komentář:

Nástroj regulačního plánu ani územní studie není v ÚP Pyšely uplatněn. Nový ÚP řeší nad rámec prověřených zastavitelných ploch předchozího územního plánu pouze lokální podnět fyzických a právnických osob, resp. vlastníků pozemků a nemovitostí.

Ad 5. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Návrh územního plánu je invariantní.

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

Obsah územního plánu a uspořádání obsahu jeho odůvodnění je uspořádáno dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném po velké novele stavebního zákona od 1. 1. 2013. Základní měřítko výkresů je 1 : 5 000 (na podkladu katastrální mapy), s výjimkou výkresu širších vztahů, který je zpracován v měřítku 1 : 50 000.

Digitální vyhotovení územního plánu je provedeno v souladu se Zadáním.

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

Požadavek nebyl v průběhu projednání Zadání uplatněn, návrh ÚP neobsahuje další záměry nad rámec Zadání ÚP, které by vyhodnocení vlivů ÚP Pyšely na životní prostředí vyžadovaly.

Ad 8. Další požadavky vyplývající z vyjádření dotčených orgánů k návrhu zadání

Všechny požadavky jsou splněny.

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

Územní plán 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

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

Územní plán Pyšely vymezuje celkem 60,6923 ha rozvojových ploch, z toho:

- zastavitelné plochy: 53,4282 ha
- plochy přestavby: 7,1441 ha

Zastavitelné a rozvojové plochy vymezuje pro jednotlivá sídla takto:

- město Pyšely: 38,8278 ha, z toho plochy přestavby 6,4493 ha
- místní část Zaječice: 12,9574 ha, z toho plochy přestavby 0,5528 ha
- místní část Kovářovice: 2,8393 ha, vše plochy zastavitelné
- místní část Borová Lhota: 6,0678 ha, z toho plochy přestavby 0,1420 ha

Územní plán Pyšely vymezil rozvojové plochy:

- převzetím z platného ÚPNSÚ Pyšely včetně změn 1 – 4: 52,9458 ha
- vymezením nových rozvojových ploch: 7,7465 ha

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro tyto funkce:

		výměra (ha)
B	plochy bydlení:	31,2474
BZ	plochy bydlení - pouze zahrady:	1,1674
Bx	plochy bydlení – specifické:	15,1600
BH	plochy bydlení hromadné:	0,1435
SC	plochy smíšené obytné městské v centrech:	0,3285
SV	plochy smíšené obytné venkovské:	0,4538
RI	plocha rekreace – rodinná rekreace:	1,0566
OV	plochy občanského vybavení:	2,8925
OS	plochy OV – tělovýchovná a sportovní zařízení:	0,6094
TI	plochy dopravní infrastruktury:	0,0790
VZ	plochy technické infrastruktury:	1,3329
VS	plochy výroby skladování – zemědělská výroba:	4,8832
DS	plochy smíšené výrobní:	1,3066
ZV	plochy veřejné zeleně	0,0315
		60,6923

Rekapitulace:

Zábory půdního fondu činí celkem			58,4897 ha, z toho:
-	zábory půdy ve	II. třídě ochrany:	26,1759 ha
-	zábory půdy ve	III. třídě ochrany:	5,6036 ha
-	zábory půdy ve	IV. třídě ochrany:	13,3171 ha
-	zábory půdy v	V. třídě ochrany:	9,3027 ha
Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa (ZJ13) činí			0,2015 ha
Zábory pozemků mimo ZPF a PUPFL činí			2,0011 ha

Specifikace rozvojových ploch podle ZPF, PUPFL a ploch mimo ZPF:

označení	navržené využití	výměra celkem (ha)	BPEJ	stupeň přednosti	dílčí celkem (ha)	druh	poloha vůči zastavěnému území	plochy mimo ZPF a PUPFL
	Pyšely							
PY1	technická infrastruktura	0,3871	5.29.11	V.	0,3871	orná	vně	
PY2	bydlení	1,3759	5.29.10	II.	1,3759	ttp	vně	
PY3	plochy bydlení - specifické	7,1409	5.29.11	II.	1,4740	orná	vně	
			5.29.41	IV.	5,6669			
PY4	plochy smíšené výrobní	0,1373					uvnitř	0,1373
PY5	bydlení	0,9438	5.29.11	II.	0,0074	ttp	vně	
			5.67.01	V.	0,9364			
PY6	bydlení	0,2669	5.29.11	II.	0,0325	orná	uvnitř	
			5.29.41	IV.	0,2344			
PY7	plochy smíšené obytné městské v centrech	0,3285	5.29.11	II.	0,3285	orná	uvnitř	
PY8	plochy smíšené obytné městské v centrech	0,8487					uvnitř	0,8487
PY9	bydlení	0,6944	5.29.10	II.	0,6944	orná	vně	
PY10	plochy dopravní infrastruktury	0,0790					uvnitř	0,0790
PY11	plochy bydlení - hromadné	0,1435					uvnitř	0,1435
PY12	bydlení	0,4902	5.29.11	II.	0,4902	orná	vně	
PY13	bydlení	2,5572	5.29.11	II.	2,5572	orná	uvnitř	
PY14	bydlení	1,6555	5.29.11	II.	1,6555	orná	uvnitř	
PY15	plochy dopravní infrastruktury	0,0315					uvnitř	0,0315
PY16	bydlení	0,1021	5.29.11	II.	0,1021	ttp	uvnitř	
PY17	technická infrastruktura	0,2154					vně	0,2154
PY18	technická infrastruktura	0,2962					vně	0,2962
PY19	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,9971	5.29.14	III.	0,9945	orná	vně	
			5.29.41	IV.	0,0026			
PY20	plochy rekreace - rodinná rekreace	0,0939	5.29.14	III.	0,0939	orná	uvnitř	
PY21	bydlení	1,0706	5.29.14	III.	0,4910		vně	
			5.32.54	V.	0,5796			
PY22	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,5056	5.29.14	III.	0,9260	orná	vně	
			5.32.54	V.	0,5796			
PY23	plochy smíšené vnekovské	0,1403	5.68.11	V.	0,1403	ttp	vně	
PY24	bydlení	0,2217	5.29.11	II.	0,2217	orná	vně	
PY25	bydlení	0,1005	5.29.11	II.	0,1005	orná	vně	
PY26	bydlení	0,2620	5.29.51	II.	0,2620	ttp	uvnitř	
PY28	bydlení	0,8952	5.29.51	II.	0,8952	orná	vně	
PY29	bydlení	0,2046	5.29.41	IV.	0,2046	orná	uvnitř	
PY30	plochy OV - tělovýchovná a sportovní zařízení	0,1055	5.29.14	III.	0,1055	ttp	vně	
PY31	bydlení	0,2344	5.29.14	III.	0,2344	ttp	vně	
PY32	bydlení	2,2403	5.29.11	II.	2,0943	ttp	vně	
			5.68.11	V.	0,1460			
PY33	bydlení	0,1725	5.29.11	II.	0,1725	orná	vně	
PY34	bydlení	0,4788	5.34.14	V.	0,4788	orná	vně	
PY35	bydlení	0,2536	5.32.04	IV.	0,2536	orná	vně	
PY36	bydlení	0,1373	5.32.04	IV.	0,1373	ttp	vně	
PY37	bydlení	0,3184	5.32.04	IV.	0,3184	ttp	vně	
PY38	plochy občanského vybavení	1,1257	5.29.11	II.	0,7379	orná	vně	
			5.29.51	IV.	0,3878			
PY39	bydlení	0,2608	5.29.51	II.	0,2608	orná	vně	
PY42	plochy bydlení - specifické	8,0191	5.29.11	II.	4,9393	orná	vně	
			5.29.51	IV.	3,0175			
			5.68.11	V.	0,0623			
PY+1	bydlení - pouze zahrady	1,1674	5.67.01	V.	1,1674	ttp	uvnitř	
PY+2	bydlení	0,8872	5.29.01	II.	0,6538	ttp/zahrada	uvnitř	0,2334
PY+3	plochy občanského vybavení	0,2412	5.29.01	II.	0,2251	ttp	uvnitř	0,0161

označení	navržené využití		BPEJ	stupeň přednosti	dílčí celkem (ha)	druh	poloha vůči zastavěnému území	plochy mimo ZPF a PUPFL
	Zaječice							
ZJ1	bydlení	3,2133	5.32.14	V.	3,2133	orná	vně	
ZJ2	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,8340	5.32.14	V.	0,8340	orná	vně	
ZJ3	bydlení	0,4667	5.32.14	V.	0,4667	orná	vně	
ZJ4	bydlení	2,6299	5.29.11	II.	2,5585	orná	vně	
			5.68.11	V.	0,0714			
ZJ5	plochy OV - tělovýchovná a sportovní zařízení	0,5039	5.29.11	II.	0,5039	ttp	vně	
ZJ6	bydlení	0,5533	5.29.11	II.	0,5533	ttp	vně	
ZJ7	bydlení	0,4004	5.32.04	IV.	0,4004	orná	vně	
ZJ8	bydlení	0,2167	5.29.11	II.	0,2167	orná	uvnitř	
ZJ9	bydlení	0,7936	5.32.04	IV.	0,7936	ttp	vně	
ZJ10	bydlení	0,2164	5.32.14	V.	0,2164	ttp	uvnitř	
ZJ11	bydlení	0,1197	5.32.14	V.	0,1197	ttp	uvnitř	
ZJ12	bydlení	0,2744	5.32.14	V.	0,2744	ttp	vně	
ZJ13	bydlení	0,2015				PUPFL	vně	
ZJ15	plochy veřejné zeleně	0,8644	5.29.01	II.	0,0361	orná	vně	
			5.50.01	III.	0,7981			
			5.32.14	V.	0,0302			
ZJ16	bydlení	0,1063	5.32.44	V.	0,1063	ttp	vně	
ZJ17	bydlení	0,1785	5.32.44	V.	0,1785	ttp	vně	
ZJ18	bydlení	0,7185	5.29.11	II.	0,3932	orná	vně	
			5.29.44	V.	0,3253	orná	vně	
ZJ19	bydlení	0,6659	5.29.14	V.	0,6659	ttp	vně	
	Kovářovice							
KO1	bydlení	0,2839	5.32.14	V.	0,0370	ttp	vně	
			5.68.11	V.	0,2469			
KO2	bydlení	0,3103	5.32.14	V.	0,3103	orná	vně	
KO3	bydlení	0,0835	5.32.11	IV.	0,0835	orná	vně	
KO4	bydlení	0,3575	5.32.11	IV.	0,3575	orná	vně	
KO5	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,5465	5.29.44	V.	1,5465	orná	vně	
KO6	plochy rekreace - rodinná rekreace	0,2576	5.32.11	IV.	0,2576	orná	vně	
	Borová Lhota							
BL1	rekreace	0,1223	5.32.14	V.	0,0067	orná	vně	
			5.40.78	V.	0,1156			
BL2	bydlení	3,2613	5.32.11	IV.	1,2014	ttp	vně	
			5.29.11	II.	2,0599			
BL3	bydlení	0,1420	5.29.11	II.	0,1420	ttp	uvnitř	
BL4	technická infrastruktura	0,0444	5.29.11	II.	0,0444	ttp	uvnitř	
BL5	bydlení	0,0626	5.67.01	V.	0,0626	ttp	vně	
BL6	plochy smíšené obytné venkovské	0,1683	5.32.14	V.	0,1683	orná	vně	
BL7	plochy smíšené obytné venkovské	0,1452	5.32.14	V.	0,1452	orná	vně	
BL8	bydlení	0,3419	5.29.04	III.	0,2674	orná	vně	
			5.40.68	V.	0,0745			
BL9	bydlení	1,5090	5.29.04	III.	1,5090	orná	vně	
BL10	bydlení	0,2708	5.29.04	III.	0,1838	ttp	vně	
			5.67.01	V.	0,0870			

Zábor zemědělského půdního fondu je vymezen dle kódu BPEJ (převzato z ÚAP ORP Benešov).

Členění záborů podle stupně přednosti ochrany:

označení	navržené využití	výměra celkem (ha)	BPEJ	stupeň přednosti	stupeň přednosti ochrany ZPF			
					II.	III.	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	
PY4	plochy smíšené výrobní	0,1373						
PY5	bydlení	0,9438	5.29.11	II.	0,0074			
			5.67.01	V.				0,9364
PY6	bydlení	0,2669	5.29.11	II.	0,0325			
			5.29.41	IV.			0,2344	
PY7	plochy smíšené obytné městské v centrech	0,3285	5.29.11	II.	0,3285			
PY8	plochy smíšené obytné městské v centrech	0,8487						
PY9	bydlení	0,6944	5.29.10	II.	0,6944			
PY10	plochy dopravní infrastruktury	0,0790						
PY11	plochy bydlení - hromadné	0,1435						
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			
PY15	plochy dopravní infrastruktury	0,0315						
PY16	bydlení	0,1021	5.29.11	II.	0,1021			
PY17	technická infrastruktura	0,2154						
PY18	technická infrastruktura	0,2962						
PY19	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,9971	5.29.14	III.		0,9945		
			5.29.41	IV.			0,0026	
PY20	plochy rekreace - rodinná rekreace	0,0939	5.29.14	III.		0,0939		
PY21	bydlení	1,0706	5.29.14	III.		0,4910		
			5.32.54	V.				0,5796
PY22	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,5056	5.29.14	III.		0,9260		
			5.32.54	V.				0,5796
PY23	plochy smíšené vnekovské	0,1403	5.68.11	V.				0,1403
PY24	bydlení	0,2217	5.29.11	II.	0,2217			
PY25	bydlení	0,1005	5.29.11	II.	0,1005			
PY26	bydlení	0,2620	5.29.51	II.	0,2620			
PY28	bydlení	0,8952	5.29.51	II.	0,8952			
PY29	bydlení	0,2046	5.29.41	IV.			0,2046	
PY30	plochy OV - tělovýchovná a sportovní zařízení	0,1055	5.29.14	III.		0,1055		
PY31	bydlení	0,2344	5.29.14	III.		0,2344		
PY32	bydlení	2,2403	5.29.11	II.	2,0943			
			5.68.11	V.				0,1460
PY33	bydlení	0,1725	5.29.11	II.	0,1725			
PY34	bydlení	0,4788	5.34.14	V.				0,4788
PY35	bydlení	0,2536	5.32.04	IV.			0,2536	
PY36	bydlení	0,1373	5.32.04	IV.			0,1373	
PY37	bydlení	0,3184	5.32.04	IV.			0,3184	
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
PY+1	bydlení - pouze zahrady	1,1674	5.67.01	V.				1,1674
PY+2	bydlení	0,8872	5.29.01	II.	0,6538			
PY+3	plochy občanského vybavení	0,2412	5.29.01	II.	0,2251			

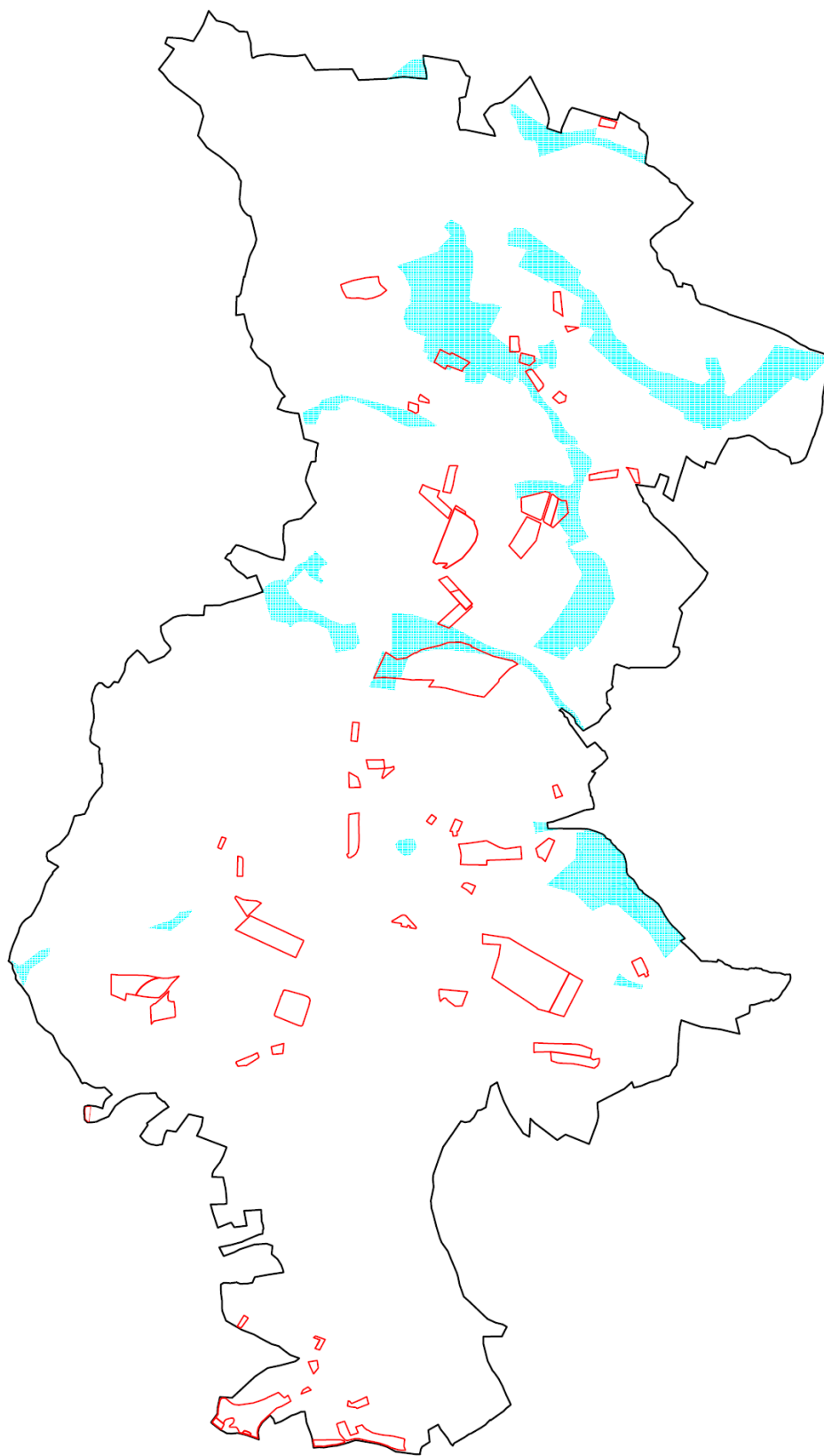
označení	navržené využití	výměra celkem (ha)	BPEJ	stupeň přednosti	stupeň přednosti ochrany ZPF			
					II.	III.	IV.	V.
	Zaječice							
ZJ1	bydlení	3,2133	5.32.14	V.				3,2133
ZJ2	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,8340	5.32.14	V.				0,8340
ZJ3	bydlení	0,4667	5.32.14	V.				0,4667
ZJ4	bydlení	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			
ZJ7	bydlení	0,4004	5.32.04	IV.			0,4004	
ZJ8	bydlení	0,2167	5.29.11	II.	0,2167			
ZJ9	bydlení	0,7936	5.32.04	IV.			0,7936	
ZJ10	bydlení	0,2164	5.32.14	V.				0,2164
ZJ11	bydlení	0,1197	5.32.14	V.				0,1197
ZJ12	bydlení	0,2744	5.32.14	V.				0,2744
ZJ13	bydlení	0,2015	PUPFL	0,2015				
ZJ15	plochy veřejné zeleně	0,8644	5.29.01	II.	0,0361			
			5.50.01	III.		0,7981		
			5.32.14	V.				0,0302
ZJ16	bydlení	0,1063	5.32.44	V.				0,1063
ZJ17	bydlení	0,1785	5.32.44	V.				0,1785
ZJ18	bydlení	0,7185	5.29.11	II.	0,3932			
			5.29.44	V.				0,3253
ZJ19	bydlení	0,6659	5.29.14	V.				0,6659
	Kovářovice							
KO1	bydlení	0,2839	5.32.14	V.				0,0370
			5.68.11	V.				0,2469
KO2	bydlení	0,3103	5.32.14	V.				0,3103
KO3	bydlení	0,0835	5.32.11	IV.			0,0835	
KO4	bydlení	0,3575	5.32.11	IV.			0,3575	
KO5	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,5465	5.29.44	V.				1,5465
KO6	plochy rekreace - rodinná rekreace	0,2576	5.32.11	IV.			0,2576	
	Borová Lhota							
BL1	rekreace	0,1223	5.32.14	V.				0,0067
			5.40.78	V.				0,1156
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			
BL5	bydlení	0,0626	5.67.01	V.				0,0626
BL6	plochy smíšené obytné venkovské	0,1683	5.32.14	V.				0,1683
BL7	plochy smíšené obytné venkovské	0,1452	5.32.14	V.				0,1452
BL8	bydlení	0,3419	5.29.04	III.		0,2674		
			5.40.68	V.				0,0745
BL9	bydlení	1,5090	5.29.04	III.		1,5090		
BL10	bydlení	0,2708	5.29.04	III.		0,1838		
			5.67.01	V.				0,0870

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

Do ploch meliorací zasahují rozvojové plochy v rozsahu dle následující tabulky:

označení	navržené využití	výměra celkem (ha)	z toho dotčené meliorace (ha)
ZJ6	bydlení	0,5533	0,3368
ZJ15	bydlení	1,2544	0,8500
KO1	bydlení	0,2839	0,2579
KO2	bydlení	0,3103	0,1465

Obr.: vzájemné posice navržených rozvojových ploch a meliorací



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

Plošné areály zemědělské prvovýroby se v území nevyskytují, v m.č. Zaječice se nacházejí 2 farmy.

Ve městě Pyšely je k zastižení původní zemědělský areál, velkostatek, který již nemá věcný ani vlastnický vztah k zemědělské půdě.

V Zaječicích jsou v rámci ploch SV patrné zemědělské objekty, využitelné pro správu zemědělského půdního fondu pouze okrajově.

Vlastníci zemědělské půdy naopak vyžadují pro svoji činnost plochy nové, to je již zrealizováno v Zaječicích a dále rozvíjeno prostřednictvím ploch ZJ2-VZ (Zaječice) a KO5-VZ (Kovářovice). Pro aktuální a nezbytné potřeby zemědělské činnosti pak lze použít § 18, odst. 5 stavebního zákona.

Návrh územního plánu je ostražitý vůči zneužití vymezených ploch zemědělské výroby. Porto váže jejich využití výhradně na zemědělskou půdu řešeného území, nepouští tak agroturistiku a další činnosti, které by se nevázaly k prvotnímu vztahu k zemědělské půdě. ÚP Pyšely se rovněž neumožní umístění ubytoven a jiných činností, se zemědělskou půdou nesouvisejících.

Připomínáme, že regulativ ploch smíšené venkovské zástavby umožňuje využití navazující plužiny či jiné propojení původní zástavby s využitím zemědělského půdního fondu.

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

Uspořádání půdního fondu v území:

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

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

4d 5) Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území
Řešené území města tvoří 3 katastrální území Kovářovice, Zaječice a Pyšely.



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

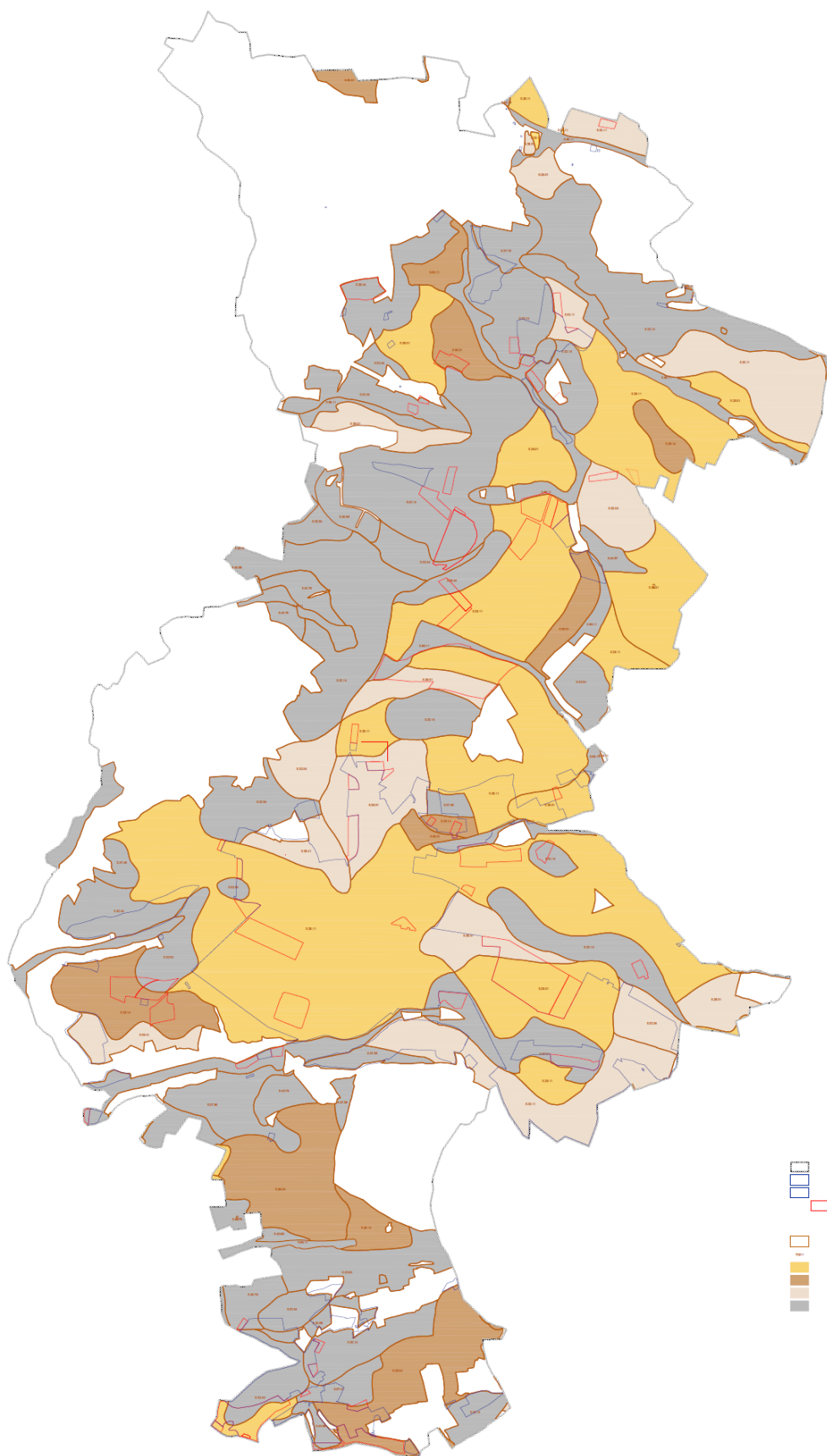
4d.6) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Navrhované řešení není nejvýhodnější. Vyplyvá však ze stanovených souvislostí:

- *respektujeme záměry předchozího územního plánu,*
- *respektujeme urbanistickou koncepci,*
- *a respektujeme vztah sídla a krajiny.*

Následující schéma zobrazuje polici sídla vůči zemědělské půdě rozlišené podle tříd ochrany. V případě, že se jedná o historická sídla – je vztah k půdě tímto předurčen mimo územní plán.

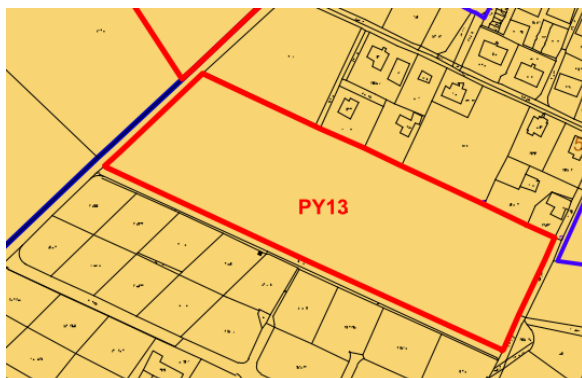
Je zřejmé, že police sídla a třída ochrany se nadaly a nedají měnit. Zkrátka k dispozici byl půdní fond odlišných vlastností a zemědělec se přizpůsoboval. Pokud v mezidobí k dnešnímu návrhu ÚP Pyšely bylo území dále profilováno z hlediska urbánních dominant a urbanistické koncepce, je rozvoj sídla v podstatě předurčen a projektant ÚP jej může pouze přiměřeně korigovat.



Obr.: Zastavěné území (červená barva) vůči třídám ochrany, tmavá žlutá je třída ochrany II (TO I. se v řešeném území nevyskytuje).

Z výše uvedeného schématu je patrné, že město Pyšely leží na půdách ve II. stupni ochrany. Rozvoj urbánně správným = severním – směrem pak směřuje do meziprostoru mezi Pyšely a Zaječice, který obsahuje půdy s nižší třídou ochrany. Rozvoj Kovářovic a Zaječic do DZ směru = tříd ochrany V. není možný z hlediska vymezeného přírodního parku Velkopopovicko, tyto plochy jsou (mimo jiné) rovněž umístěny mimo povodí Zaječického potoka a tedy obtížně připojitelné na veřejnou kanalizaci.

K diskusi tedy přichází korekce zastavitelných ploch. V tomto smyslu avizuje návrh ÚP vypuštění zastavitelné plochy PY13 o výměře 2,5572 ha, která je celá na TO II.



Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

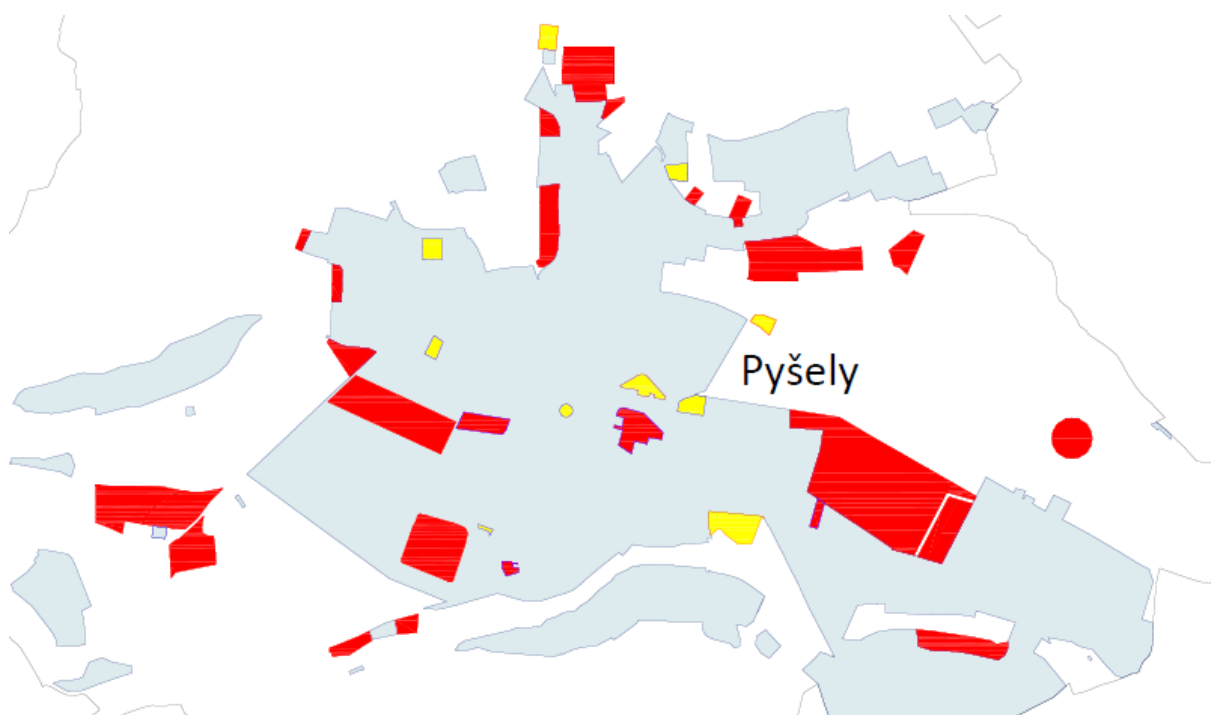
ÚP Pyšely navrhuje jediný rozbor pozemku určeného k plnění funkce les a to ZJ13 v rozsahu 0,2015 ha.



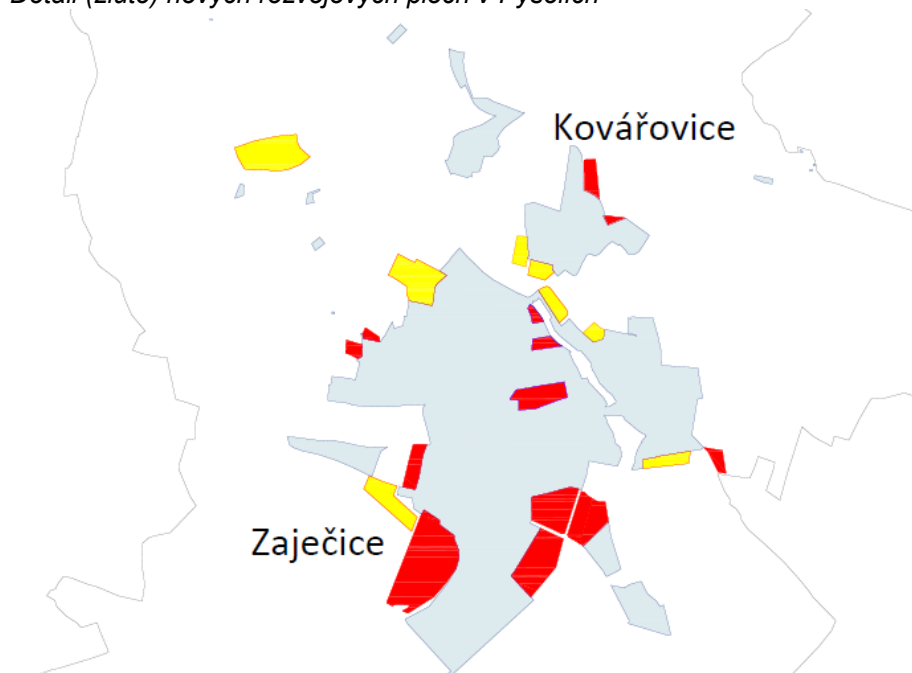
Pozemek bezprostředně navazuje na zastavěné území a je přechodem mezi terasovitým uspořádáním sousedních zahrad a v SZ směru rozvinutým lesním porostem. Urbanizace lesa nebude záborem narušena.

Převzetí přechozích záměrů:

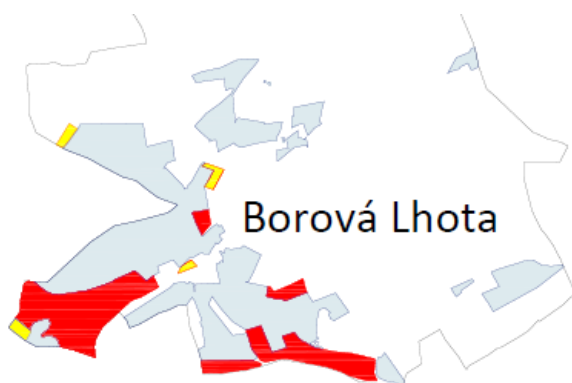
Z následujících schémat je patrné, že nový územní plán vymezuje minimum nových ploch, orientuje se na ochranu hodnot a nastavení podmínek pro optimální rozvoj města a jeho místních částí. Nově vymezené plochy jsou žlutě podbarveny a nade vší pochybnost je zřejmé, že je v tomto smyslu rozvoj řešeného území velmi přiměřený.



Detail (žlutě) nových rozvojových ploch v Pyšelích

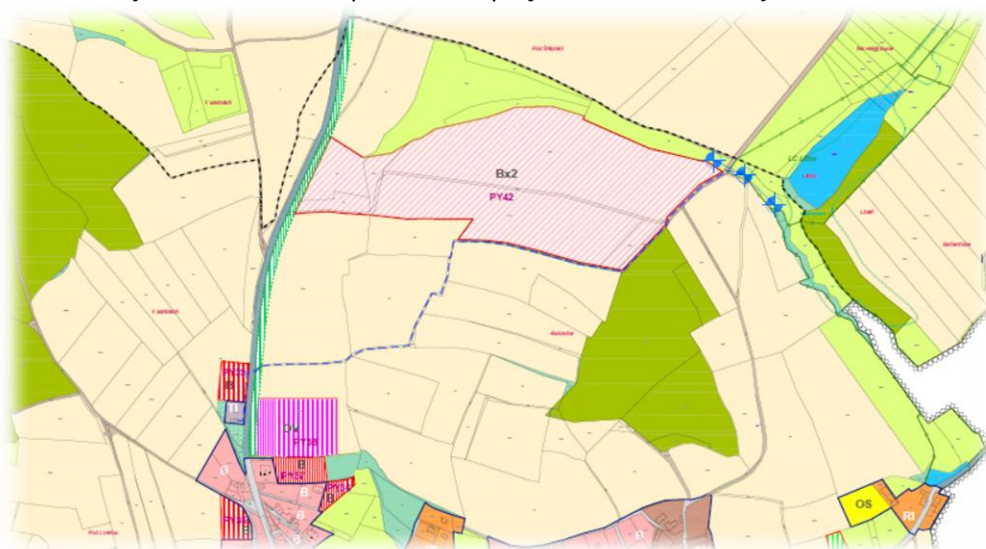


Dtto – Zaječice – Kovářovice, vlevo nahoře KO5 je zemědělská farma.

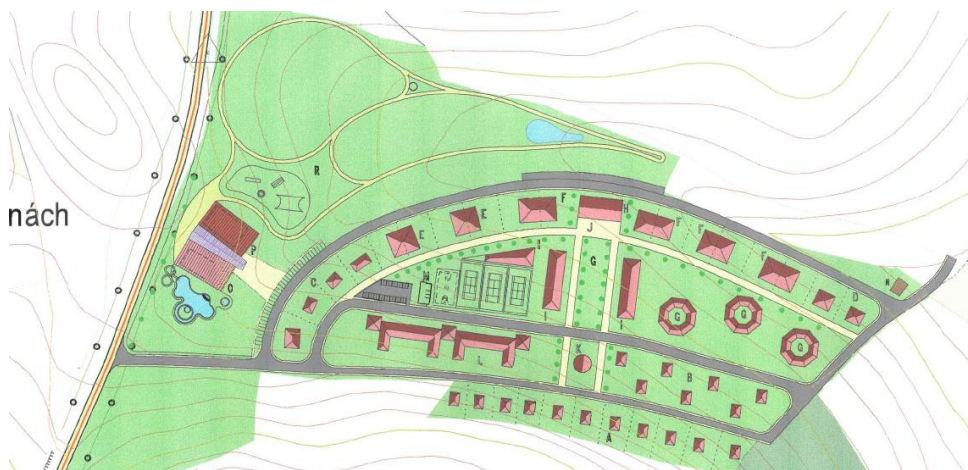


Dtto Borová Lhota

Významný podíl z celkové bilance rozvojových ploch náleží ploše P42 – Bx – plochy bydlení specifické. Tato plocha je vymezena předchozím územním plánem pro umístění specifického zařízení pro seniory a specializovanou péči regionálního významu. Tento záměr dlouhodobě připravuje město se soukromým sektorem a čerpá na tento projekt bankovní záruky.



Ob3r.: posice plochy P42 v meziprostoru Pyšely – Zaječice. Po odebrání navazujících rozvojových ploch vyznívá tato plocha jako solitér v krajině.



Obr.: Koncepce využití zastavitelné plochy PY42

5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Návrh rozhodnutí o námitkách doručených k veřejnému projednání konanému dne 30. 6. 2021 a jejich odůvodnění

N01 – ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10, čj. 355/21/18000 ze dne 2. 6. 2021

Citace: „ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor záměru ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického vedení 400 kV, podává tímto námitku k návrhu Územního plánu Pyšely.

Námitka se týká nově vymezených rozvojových ploch PY37 – bydlení, PY38 – plochy občanského vybavení a BZ – plochy bydlení – pouze zahrady. Tyto plochy jsou částečně v překryvu s ochranným pásmem vedení ZVN 400 kV.

Charakter ochranného pásma vedení ZVN neumožňuje využít navrhované plochy takovým způsobem, za jehož účelem jsou tyto plochy v územním plánu vymezovány. Limity ochranného pásma blíže definuje § 46 energetického zákona, který z důvodu zajištění spolehlivosti provozu zařízení elektrizační soustavy, a především z důvodu ochrany života, zdraví a majetku osob, neumožňuje mimo jiné umísťování staveb bez souhlasu vlastníka této infrastruktury.

Žádáme o redukci výše uvedených ploch na hranice ochranného pásma vedení ZVN 400 kV z důvodu zajištění zřejmého využití ploch a především z důvodu naplnění požadavků vyplývajících z energetického zákona.“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: K jednotlivým plochám je uvedeno samostatné vyhodnocení:

PY37 – nevyhovuje se. Jedná se o standardní proluku stávající zástavby, využití plochy je a bude zčásti limitováno ochrannými pásmy VN a VVN elektro, přičemž prostor pod vedením, resp. prostor ochranného pásma VN a VVN elektro lze využít pro případné funkce plochy bydlení, jejichž vlastnosti jsou slučitelné s limitem ochranného pásma – například veřejná zeleň, zpevněné plochy atd.

PY38 – nevyhovuje se, přesto je využití plochy PY 38 využitelné podmíněně s ohledem na ochranné pásmo VVN.

BZ – vyhovuje se. Výroková část v kapitola 1f) pro plochy bydlení – zahrady nepřipouští žádnou zástavbu.

N02 – Michaela Bandasová, František Konrád, Jasmínová 1253/8, 251 01 Říčany, doručeno dne 28. 6. 2021

Citace: „Vznášíme námitku proti omezení v rozsahu změny BZ bydlení – pouze zahrady na pozemku p. č. 698/193 v rozsahu cca 1200 m². Žádáme tímto plně využití stavebního pozemku dle původního územního plánu – to znamená bez navrhovaných změn BZ.

Odůvodnění námitky:

My jako vlastníci pozemku, jsme rozhodně o tuto změnu nežádali (viz: Odůvodnění ÚP str. 112 Ad 4. Komentář) Toto omezení BZ není nikde v ÚP navrženo u nově vznikajících zastavitelných ploch a to dokonce ani v případech, kdy budoucí stavební pozemky jsou v přímém sousedství polí, nebo dokonce přímo v poli jako solitéry.

Další omezení zastavitelnosti pozemku určuje vedení VN přes tento pozemek v rozsahu ochranného pásma 10 m od krajního vodiče na každou stranu.

Tímto dvojím omezením se zmenší a znehodnotí původní stavební pozemek k praktickému využití z 3475 m² na cca 1184 m² zbývajících k zástavbě.

Je na místě zdůraznit, že původní vlastník pan František Pilát (náš strýc), by rozhodně neměl důvod nechat oddělit část pozemku 698/111 v délce cca 95m pro obsluhu zahrady, ale pro budoucí komunikaci a sítě k plánovaným třem stavebním pozemkům. S tímto záměrem oddělená část tohoto pozemku přešla do vlastnictví města Pyšely.

K dělení pozemku 698/193 se zatím nepřistoupilo. Probíhají investorské přípravy.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Územní plán respektuje prostorovou ochranu území, do kterého připravuje oprávněný investor novou výstavbu rozvodny VVN s předpokladem, že vymezené plochy s rozdílným způsobem využití „bydlení-zahrady“ budou dotčeny záměrem výstavby zařízení VN a VVN elektro včetně ochranných pásem. Záměr je identický s předchozím (dosud platným) územním plánem.

N03 – Václav Žížala, bez uvedení adresy, doručeno dne 28. 6. 2021

Citace: „Nesouhlasím s vyřazením pozemků č. k. 516 a 518 v k. ú. Pyšely (Bukovina) vedených v platném územním plánu jako „specifické služby“.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Na základě stanoviska KÚ Středočeského kraje, orgánu ochrana ZPF byla provedena redukce zastavitelných ploch – vzhledem k tomu, že dotčené pozemky určené dle platné územně plánovací dokumentace k zastavění nebyly využity, byly z návrhu ÚP vypuštěny. Dále je potřeba dodat, že pozemky určené pro funkční využití Bx – plochy bydlení – specifické ve vlastnictví města byly v návrhu ÚP určeny k zastavění až po naplnění ostatních rozvojových ploch města Pyšely minimálně z 80 %. Vzhledem k tomu, že současný návrh ÚP vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch, a to těch, které byly povoleny z hlediska záborů ZPF po dohodě s tímto dotčeným orgánem, nelze již další zastavitelné plochy vymezovat. Majitel pozemků měl možnost jejich funkci naplnit v době platnosti nyní platné územně plánovací dokumentace za splnění stanovených podmínek. Jelikož tak neučinil, nebudou pozemky zařazeny do zastavitelných ploch.

N04 – Elena Deutchová, V Půstkách 476, 252 41 Dolní Břežany, doručeno dne 30. 6. 2021

Citace: „Nesouhlasím se změnou v oblasti „RI plochy rekreace – rodinná rekreace“ a to konkrétně s úpravou „podmínek prostorového uspořádání“ bodem a) „u novostaveb zastavěná plocha objektu pro rekreaci max. 40 m², pouze přízemní stavba, výška hřebene max. 5m“.

Již dříve obec omezila výstavbu nových rekreačních objektů podmínkou o rozloze pozemku, kdy pozemek musí být větší než 600 m² a tím de facto zamezila dostavbě rekreačních objektů v prolukách, které k tomu účelu byly vyhrazeny. Konkrétně se jedná například o naši parcelu 204/3.

Toto snížení zastavitelnosti vnímám jako zbytečné a nesprávné. Důsledkem snížení možné zastavitelnosti by bylo znehodnocení všech rekreačních parcel na území katastru obce.

Navrhovanou úpravu vnímám jako protiústavní a nepřipustnou v omezení vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Snížení zastavitelnosti o celou polovinu na 40 m², je tak dramatické snížení, že samotná velikost pro standardní rodinu o čtyřech členech domácnosti je naprosto nevyhovující a obec tím znemožní výkonu rodinné rekreace. Rozloha 40 m² s maximální výškou hřebene max. 5 metrů, neumožňuje vybudování funkčního objektu, který by sloužil k účelům rekreačním, ani pro účely bydlení.

Důsledkem navrhované úpravy by územní plán de facto znemožnil jakoukoli výstavbu a výrazně by znehodnotil aktuální parcely.

Závěrem: uvedené omezení nenaplnuje legitimní cíl a není ospravedlnitelné.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Plochy RI – plochy rekreace – rodinná rekreace slouží převážně k využití pro rodinnou rekreaci a jsou situovány zejména v odlehlých, popř. okrajových částech města, kde by zcela zbytečně mohly vzniknout objekty svými rozměry neodpovídající stanovenému účelu. Nelze zde zaměňovat objekty určené pro bydlení, které jistě není možné omezovat max. výměrou 40 m², a objekty určené pro rekreaci, které slouží pouze pro krátkodobý pobyt. ÚP proto stabilizuje stávající rekreační objekty a neumožňuje jejich navyšování, zvětšování, transformaci a stanovuje konkrétní podmínky využití ploch RI v souladu s umístěním ploch RI v krajině.

N05 – Elena Deutchová, V Půstkách 476, 252 41 Dolní Břežany, doručeno dne 30. 6. 2021

Citace: citace je totožná s námitkou N04

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Odůvodnění námítky je totožné s odůvodněním námítky N04.

Pozn.: ze strany podatele bylo podání učiněno jako připomínka, ze strany pořizovatele vzhledem k totožnému obsahu je odkaz na vyhodnocení námítky.

N06 – Jan Deutsch, V Půstkách 476, 252 41 Dolní Břežany, doručeno dne 30. 6. 2021

Citace: citace je totožná s námitkou N04

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Odůvodnění námítky je totožné s odůvodněním námítky N04.

N07 – Jan Deutsch, V Půstkách 476, 252 41 Dolní Břežany, doručeno dne 30. 6. 2021

Citace: citace je totožná s námitkou N04

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Odůvodnění námítky je totožné s odůvodněním námítky N04.

Pozn.: ze strany podatele bylo podání učiněno jako připomínka, ze strany pořizovatele vzhledem

k totožnému obsahu je odkaz na vyhodnocení námítky.

N08 – Jaroslava Tauberová, Pavel Tauber, Jiráskova 650, 277 11 Neratovice, doručeno dne 2. 7. 2021

Citace: citace je totožná s námitkou N04

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Odůvodnění námítky je totožné s odůvodněním námítky N04.

N09 – Jaroslava Tauberová, Pavel Tauber, Jiráskova 650, 277 11 Neratovice, doručeno dne 2. 7. 2021

Citace: citace je totožná s námitkou N04

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Odůvodnění námítky je totožné s odůvodněním námítky N04.

Pozn.: ze strany podatele bylo podání učiněno jako připomínka, ze strany pořizovatele vzhledem k totožnému obsahu je odkaz na vyhodnocení námítky.

N10 – PENCY, s. r. o., Revoluční 724/7, 110 00 Praha 1, doručeno dne 30. 6. 2021

Citace: „Námítatel je vlastníkem pozemků p. č. 698/196 a p. č. st. 1363, k. ú. Pyšely (dále jen „Pozemky“). Pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, na listu vlastnictví č. 1973 pro k. ú. Pyšely. Námítatel jako vlastník Pozemků tímto podává v zákonné lhůtě námítky proti návrhu Územního plánu Pyšely, v části změny území označené jako „PY3“, jak je uvedeno dále.

Návrh nového Územního plánu Pyšely, ve znění upravené dokumentace ke dni 17. 4. 2021, v části návrhu změny území označené jako PY3 (dále jen „Území PY3“), vymezuje tyto plochy jako „plochy bydlení/plochy bydlení specifické“, přičemž jejich hlavní využití je specifikováno pod označením „Bx“ jako bydlení v jednom rodinném domu na zastavitelné ploše PY3, což považuje Námítatel za příliš limitující s ohledem na velikost dotčeného pozemku a dispozice připravovaného projektu rodinné rezidence. Námítatel má zájem na zachování flexibility v možnostech výstavby v Území PY3 tak, že hlavním využitím by bylo bydlení v nejvýše třech rodinných domech, z nichž každý jednotlivě se bude skládat z hlavní stavby o max. výměře HPP nadzemních podlaží 1800 m² a nejvýše tří staveb doplňkových ke stavbě hlavní (např. ubytování personálu, objekt ostrahy, a příp. další zázemí k hlavní stavbě), z nichž velikost každé jednotlivé z nich nepřesáhne HPP nadzemních podlaží 300 m². Navrhovanou změnou regulace plochy zůstane zachována předpokládaná míra využití území a jeho charakter.

Návrh nového Územního plánu Pyšely dále v textové části týkající se ploch „Bx plochy bydlení – specifické“ na straně 22 v odstavci „podmínečně přípustné využití území“ písm. a) stanovuje podmínku využití území pro navrhovaný účel, a to naplnění rozvojových ploch města Pyšely na minimálně 80 %.

Námítatel nesouhlasí, aby se tato podmínka vztahovala na Území PY3, jelikož s ním věcně nesouvisí. Námítatel navrhuje, aby byla tato podmínka vypuštěna, případně aby bylo upřesněné, že se týká výhradně zastavitelné plochy PY42.

Námítatel tak navrhuje, aby v textu výrokové části návrhu Územního plánu Pyšely byly upraveny podmínky týkající se ploch plochy bydlení – specifické“ na straně 22 takto (navržené změny jsou podtrženy, text k vypuštění jsou přeškrtnuty:

hlavní využití:

a) specifické bydlení ve třech rodinných domech s možností doplňkových staveb (ubytování personálu, objekt ostrahy, a příp. další zázemí) ke každé hlavní stavbě na zastavitelné ploše PY3

b) sociální bydlení na zastavitelné ploše PY42

přípustné využití:

a) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru

b) parkování na společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací

c) občanské vybavení sloužící pro potřeby místních obyvatel

d) technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území

nepřípustné využití: jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné podmíněně přípustné využití území

a) využití území pro navrhovaný účel

Podmínka: Využití území pro navrhovaný účel podmíněno naplněním ostatních rozvojových ploch města Pyšely minimálně z 80 % (pozn.: případně specifikovat, že se tato poznámka týká výhradně zastavitelné plochy PY42]

b) provozovny a živnosti, občanská vybavenost infrastruktura

Podmínka: Pouze takové, které nezpůsobují hluchost, prašnost, zápach apod., a které nevyžadující parkování na veřejném prostoru

podmínky prostorového uspořádání:

a) maximální zastavěnost zastavitelné části území PY3 nepřekročí 10 %

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Pro zastavitelnou plochu PY3 budou doplněny specifické podmínky využití území, a to následovně:

hlavní využití:

a) bydlení v max. 3 rodinných domech na zastavitelné ploše PY3

přípustné využití:

a) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru

b) parkování na společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací

c) občanské vybavení sloužící pro potřeby místních obyvatel

d) technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území

nepřípustné využití:

a) jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné

podmínečně přípustné využití území

a) využití území pro navrhovaný účel

Podmínka: Využití území pro navrhovaný účel podmíněno naplněním ostatních rozvojových ploch města Pyšely minimálně z 80% se vypouští, vztahuje se pouze na plochu PY42.

b) provozovny a živnosti, občanská vybavenost infrastruktura

Podmínka: Pouze takové, které nezpůsobují hlučnost, prašnost, zápach apod., a které nevyžadující parkování na veřejném prostoru.

Podmínky prostorového uspořádání – nevymezují se.

N11 – Mgr. Jan Schreiner, Lipová 409, 251 67 Pyšely, doručeno dne 1. 7. 2021

Citace: „Podávám námítku proti změně kategorie pozemku parc. č. 156/15 (v plánu značeno jako PY 15) z kategorie ostatní zeleň na kategorii plocha dopravní infrastruktury.“

Zdůvodnění:

Satelitní projekt „Za Vráží“ byl koncipován jako dopravně uzavřený, se systémem komunikací, které ústí k jedinému výjezdu ulicí Na Vráží do ulice Pražská. Takto byl odsouhlasen k výstavbě všemi dotčenými orgány.

V současném návrhu změny územního plánu je požadavek na změnu kategorie pozemku parc. č. 156/15 (v plánu značeno jako PY 15) z kategorie ostatní zeleň na kategorii plocha dopravní infrastruktury. Záměrem je zřejmě postupné („plíživé“) napojení komunikace satelitního komplexu přes pozemek parc. č. 156/15 na křižovatku ulic Lipová x Májová.

Tento krok by zavedl dopravu ze satelitu „Za Vráží“ zejména do ulic Lipová, Májová, Průběžná a velmi by zahustil již tak přetíženou dopravu u školy a v okolí. V době, kdy se většina měst snaží odvést dopravu ze svých center a vnitřních ulic, my se snažíme o opak. Okamžitě po zahájení budování sítí pro komplex pozemků značených jako PY 13, začaly realizační firmy neoprávněně využívat pozemek parc. č. 156/15 jako přístupovou komunikaci a otevírali si bez povolení Městského úřadu Pyšely závoru, která má tomuto zamezovat.

Situace okolo změny kategorie pozemku parc. č. 156/15 (PY 15) je nepřehledná a nejasná i z důvodu nesouladu textové části a mapových podkladů ke změně ÚP, kdy v textové části je PY 15 na několika místech (např. strana 75 „Odůvodnění“) značen jako „plocha dopravní infrastruktury“ a na mapových podkladech je PY 15 značen jako „plochy veřejných prostranství zklidněné“. Tento rozpor by jasně směřoval k nejednoznačnému výkladu, jak lze pozemek parc. č. 156/15 využít.

V případě, že Městský úřad Pyšely se nebude sám snažit o udržení neprůjezdnosti pozemku parc. č. 156/15, budou se firmy snažit dál tuto cestu využívat a ničit naše nové silnice v ulicích Lipová, Májová, na které jsme tak dlouho čekali a které tuto zátěž nevydrží.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění: Vymezení pozemku parc. č. 156/15 v k. ú. Pyšely s označením PY15 bude zahrnuto do ploch zeleně, aby bylo zabráněno možnému napojení lokality Na Vráží do ulic Lipová, Májová a Průběžná, neboť tato lokalita má navrženo napojení na ulici Pražskou jedním vjezdem a výjezdem.

N12 – EMPIRENT, a. s., Vlastislavova 152/4, 140 00 Praha 4, doručeno dne 25. 6. 2021

Citace: „Pozemek parc. č. 430/1, k. ú. Pyšely – funkční využití, charakteristika:

B plochy bydlení – na původní zastavitelné části, která činila z celého pozemku – 0,156 ha bylo vydáno stavební povolení na 1 RD, rozestavěnost – základová deska

Plochy zemědělské – orná půda/trvalý travní porost – téměř celý pozemek parc. 4. 430/1, k. ú. Pyšely, třída ochrany ZPF IV

V současně navrhované podobě Územního plánu je část pozemku 439/1, k. ú. Pyšely – cca 3000 m²

(KP2) v zastavěném území obce.

Navrhovaná plocha zastavěného území obce ozn. „KP2 však logicky nenavazuje na princip dělení pozemků v místě obvyklý, a to v území, které se nachází západním směrem od pozemku 430/1, k. ú. Pyšely. Tímto vlastník dotčeného pozemku uplatňuje námitku spočívající v návrhu úpravy územního plánu na zvětšení zastavěné/zastavitelné plochy (B – plochy bydlení) následovně:

VARIANTA 1:

Navrhujeme rozšíření zastavěného/zastavitelného území obce na cca ½ pozemku 430/1, k. ú. Pyšely tak, aby byla vytvořena logická kontinuita parcelace odvozená od pozemků sousedních a rovněž aby umožňovala umístění nové komunikace pěší/příjezdové, která by byla vybudována vlastníkem pozemku na jeho náklady a která by zajišťovala jak příjezd k nově navrhovaným RD, tak obslužnost a prostupnost daného území. Viz příloha – varianta 1.

VARIANTA 2:

V případě nevyhovění námitce – návrhu vlastníka pozemku uvedenému ve variantě 1, navrhujeme současnou zastavěnou/zastavitelnou plochu pozemku 430/1, k. ú. Pyšely navýšit alespoň na cca 4170 m² tak, aby mohla být tato plocha využitelná pro stavbu 4 rodinných domů a přístupové komunikace v souladu s územním plánem a požadovanou min. výměrou pozemku pro RD 800 m² Komunikace bude vybudována na náklady vlastníka pozemku a bude zajišťovat příjezd k nově navrženým RD. Viz příloha – varianta 2,.

Odůvodnění:

S ohledem na nelogičnost dvojího využití jednoho pozemku ve vlastnictví společnosti EMPIRENT a.s. navrhujeme sjednocení nebo alespoň zvětšení plochy funkčního využití pro B – plochy bydlení tak, aby byla zajištěna návaznost na sousední zastavěnou plochu (RI), která s pozemkem parc. č. 430/1, k. ú. Pyšely sousedí při jeho západní hranici. Východně a jižně od pozemku se pak nachází území s funkčním využitím B plochy bydlení, jehož součástí je již nyní část pozemku parc. č. 430/1, k. ú. Pyšely ozn. v návrhu ÚP jako „KP2“.

Nabízí se rovněž možnost prodloužení komunikace na pozemku parc. č. 1262/2, k. ú. Pyšely, která v současné době končí téměř na hranici parc. č. 430/1, k. ú. Pyšely. Jejím prodloužením, přes tento pozemek v našem vlastnictví, by mohlo dojít k lepšímu komunikačnímu propojení v obci a rovněž k propojení stávající rekreační oblasti s přístupovou cestou vedoucí k souboru staveb Loreta. Současně by tímto nedošlo k negativnímu ovlivnění komunikací užívaných pro přístup k Loretu a k místnímu hřbitovu.

Zemědělská půda na pozemku parc. č. 430/1, k. ú. Pyšely má ochranu IV, tzn. jedná se o podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou, zahrnuje v rámci jednotlivých klimatických regionů převážně půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a i jiné nezemědělské účely. Tzn., že z tohoto pohledu se nejedná o nijak cennou zemědělskou půdu, která by sloužila ke svému účelu.

Na části pozemku parc. č. 430/1, k. ú. Pyšely, v jeho jihovýchodním cípu, bylo již v minulosti vydáno stavební povolení na stavbu rodinného domu, podle kterého byla na tomto místě zahájena výstavba. V současné době je realizace přerušena právě s ohledem na možnost koordinace s dalšími budoucími stavbami na pozemku parc. č. 430/13 k. ú. Pyšely pro rodinné bydlení.

Při odsouhlasení zvětšení zastavitelné plochy pozemku parc. č. 430/1, k. ú. Pyšely v našem vlastnictví ve variantě 1 resp. variantě 2, jsme připraveni navrhnout takové řešení stavebního záměru, které bude zcela respektovat koncepci rozvoje území obce a jeho urbánních a přírodních dominant a hodnot. Zcela si uvědomujeme vzájemnou vazbu sídelní zástavby a navazujících přírodních prvků a budeme respektovat zejména existenci přírodní a urbanistické dominanty poutního místa Loreta, jako základního prvku identity města a jeho obyvatel.

Vlastník pozemku parc. č. 430/1, k. ú. Pyšely při návrhu stavebního záměru spočívajícím v rozvoji tohoto místa na území města Pyšely bude zcela respektovat charakter místní zástavby a rovněž zásady územního plánu, kterými jsou zejména:

- kvalitou městské zástavby je přijetí historických znaků stavebně technického vývoje včetně uplatnění architektonických forem, měřítka zástavby, materiálů a barevnosti tak, aby výsledný byl dosažen kompaktní, homogenní obraz města,
- kvalitou městské zástavby je napojení stávajících a budoucích staveb na úplnou dopravní a technickou infrastrukturu
- kvalitou městské zástavby je bezpečný a kultivovaný veřejný prostor umožňující docházkovou vzdálenost 5 minut k objektům veřejné vybavenosti a k veřejné dopravě kvalitou městské zástavby je její propojení s navazující krajinou poskytující denní rekreaci jeho obyvatelům“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Územní plán již v rámci společného jednání byl projednán s dotčenými orgány, a především s orgánem ochrany ZPF byl konzultován na základě jejich nesouhlasného stanoviska

s nadměrným zábořem ZPF a s tímto orgánem bylo dosaženo dohody, která vyústila ve změnu jeho stanoviska. Další záboř ZPF, i když nekvalitní zemědělské půdy, nebudou v současné době orgánem ochrany ZPF povoleny. Rovněž po společném jednání prošel územní plán přes stanovisko nadřízeného orgánu, tj. KÚ Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, kde po dvou doplněních bylo rovněž dosaženo shody a mohlo být pokračováno v řízení o územním plánu. Z výše uvedených stanovisek vyplynulo, že další navyšování zastavitelných ploch v současné době nebude umožněno, neboť územní plán i po značné redukci zastavitelných ploch jich má vymezeno dostatečné až nadměrné množství. Další zastavitelné plochy tedy nebudou vymezovány.

Výroková část územního plánu vymezuje v kapitole 1b) – koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot přírodní a urbanistickou dominantu Loreta jako základní prvek identity města a jeho obyvatel. Urbanizace ve prospěch zájmů jednotlivce nemůže převážet nad hodnotou území, jak je v ÚP definována.

N13 – Mgr. Ondřej Kůs, Čtyřkolská 219, 251 67 Pyšely, doručeno dne 2. 7. 2021

Citace: „Dne 30. 6. 2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu města Pyšely. Podatel jako vlastník pozemků a staveb zapsaných na listu vlastnictví č. 635 v katastrálním území Pyšely, obec Pyšely, které jsou dotčeny uvedeným návrhem, tímto v souladu s ust. 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“) podává prostřednictvím svého právního zástupce ve lhůtě tyto námitky: 1. Pozemek parc. č. 856/100 v k. ú. Pyšely, obec Pyšely, je vyčleněn ze zastavěného území vymezeného návrhem územního plánu, s tímto postupem nesouhlasíme a žádáme pozemek do zastavěného území zahrnout.

2. Pozemek parc. č. 856/100 v k. ú. Pyšely, obec Pyšely, je v návrhu územního plánu zařazen do ploch zemědělských, s tímto zařazením nesouhlasíme. Pozemek žádáme zařadit do jiné kategorie ploch, jejíž využití bude umožňovat pozemek trvale oplotit a připustí využití pozemku pro pěstitelskou činnost a výsadbu zeleně. Jako nevhodnější se pro tento účel jeví kategorie „PLOCHY BYDLENÍ - POUZE ZAHRADY“, popřípadě jiná podle uvážení

Odůvodnění:

ad. 1. Předmětný pozemek požadujeme zahrnout do zastavěného území, protože podle 58 zákona . odst. 2 stavebního zákona se do zastavěného území „zahrnují pozemky v intravilánu“, a podle písm. e) téhož odstavce také pozemky vně intravilánu „které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území“. Předmětný pozemek není žádnou vyjmenovanou výjimkou z tohoto pravidla, a proto vymezení v návrhu územního plánu není v souladu s citovaným ustanovením stavebního zákona. Upozorňujeme, že toto platí i pro další pozemky v okolí předmětného pozemku, které nebyly do zastavěného území zahrnuty, protože však nejsou ve vlastnictví vlastníka předmětného pozemku, námitka se jich netýká.

ad. 2. Předmětný pozemek je obklopen stávající a navrženou obytnou zástavbou, je prakticky součástí sídla (a má být součástí zastavěného území vymezeného územním plánem, viz bod I námitky). Předmětný pozemek má výměru 1,15 ha, je protáhlého tvaru s šířkou přibližně 40 – 44 m a délkou přibližně 270 m. Tyto skutečnosti výrazně omezují, až znemožňují jeho využití pro zemědělské účely, které na něm návrh územního plánu předpokládá. Hospodaření na předmětném pozemku s využitím mechanizace či chov hospodářských zvířat je z hlediska vlivu na okolí silně nežádoucí a jeho prostorové parametry neumožňují efektivně využívat pozemek navrženým způsobem.

Z důvodů výše uvedených žádáme předmětný pozemek zahrnout do jiné kategorie využití, která bude lépe reflektovat jeho polohu v sídle, způsob využití okolních pozemků, a v neposlední řadě také požadavky vlastníka na jeho využití. Záměrem je soukromá pěstební činnost včetně výsadby ovocných stromů a jiné zeleně, přičemž z povahy tohoto záměru je nezbytné ochránit předmětný pozemek před vstupem cizích osob a předejít tak škodám na majetku. Zcela nepochybně je nejvhodnějším řešením umožnit vlastníkům pozemku budoucnu oplotit. Podatel v tomto směru podotýká, že je rovněž vlastníkem přímo navazujících pozemků parc. č. 857/3 a 857/4 v k. ú. Pyšely, které jsou dle návrhu územního plánu určeny pro obytnou zástavbu a jeho záměrem není předmětný pozemek užívat pro shora uvedené účely izolovaně, ale právě v návaznosti na využití okolní obytné zástavby.

Uvedený záměr je z hlediska obce přínosný, protože tím dojde k rozšíření systému sídelní zeleně (pozn.: v textu návrhu územního plánu se výslovně nespecifikuje, jaké plochy jsou považovány za sídelní zeleň, z kontextu ale usuzujeme, že se jedná i o zeleň určenou pro soukromé účely, a že se jedná o pozitivní prvek v rámci sídel). Zároveň lze přínos pro obec spatřovat i v možnosti vlastníka pozemek lépe udržovat a zamezit dalšímu vzniku nelegální skládky nebo nepovolenému vypouštění látek na pozemek, jak k tomu docházelo doposud. Naopak se z našeho pohledu, založeném na znění návrhu územního plánu, nejedná pro obec o negativní změnu, protože nejsou žádným způsobem narušeny veřejné zájmy – nedojde k další obytné či jiné výstavbě, a tudíž navýšení dopravní zátěže v lokalitě, nejsou dotčeny žádné hodnoty území, protože pozemek bude nadále využíván pro zemědělské účely, a nebudou redukovány žádné plochy určené pro veřejnou potřebu. Z kategorií ploch, které návrh územního plánu

rozlišuje, se jako nejprůhodnější jeví kategorie „PLOCHY BYDLENÍ – POUZE ZAHRADY“, pro kterou je stanoveno hlavní využití „a) pozemky zahrad sloužící k pěstební činnosti na zemědělské půdě“, což je přesně v souladu se záměrem vlastníka, a rámcově také se současným charakterem lokality předmětného pozemku. Připouštíme nicméně stanovení i jiného využití podle uvážení a vůle projektanta územního plánu, které umožní uvedený účel využití pozemku.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Jedná se o enklávu zemědělské půdy v urbanizovaném území, struktura zástavby a sídelní zeleně není tou to úpravou dotčena. Plocha vymezena jako PY+1 (BZ – plochy bydlení, pouze zahrady).

N14 – Mgr. Lenka Tůmová, K Pivovaru 636, 251 67 Pyšely, doručeno dne 6. 6. 2021

Citace: „Jako majitel nemovitosti na pozemku parc. č. 1328/1 jehož součástí je stavba čp. 636 na LV 1767 v k.ú. Pyšely jsem se dozvěděla o plánované změně územního plánu vystaveného na úřední desce Městského úřadu Pyšely v oblasti označené na úřední desce v územním plánu značkou BH pro budoucí výstavbu.

Jako majitelka přímo dotčených sousedních pozemků nesouhlasím se změnou zástavby v oblasti Starého pivovaru označenou jako BH.

Ve smyslu ust. § 52 odst. 2 zákona o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006 Sb. podávám námítky proti návrhu územního plánu, neboť jsem vlastníkem pozemků a staveb dotčených návrhem řešení.

Odůvodnění:

Jako samosprávný orgán nevedl vůbec s vlastníky dotčených pozemků veřejnou debatu k plánované změně zastavenosti této lokality označené v plánu pod značkou BH, a to ani v jednáních zastupitelstva ani nijak, kdy nebylo podáno vysvětlení k prokázání potřebnosti vymezení nových zastavěných ploch ad současný stav.

Změnou územního plánu a povolení výstavby v oblasti pod značkou BH v územním plánu na úřední desce města zásadním způsobem poškozují práva majitelů dotčených pozemků a to tím, že změna územního plánu:

- navýší hustotu obyvatel a dopravy nad stanovenou mez platným územním plánem,
- znehodnotí a zabere výhled nad původně stanovený územní plán do krajiny, včetně hodnot hlučnosti a prašnosti,
- změna hustoty zástavby výrazně zvýší výškové poměry uvažovaných staveb a změni nepoměrně ráz obce a krajiny v okolí dotčených pozemků,
- výrazně sníží hodnotu mé investice do mých pozemků a staveb, které jsou v oblasti klidové obytné zóny.

Prosím o sdělení, jaký bude ve věci další postup a žádám jako majitel dotčených pozemků, abych byla vyrozumívána o všech jednáních a řízení týkajících se změny dotčeného územního plánu.

Zároveň žádám o vyrozumění, jakým způsobem bylo o mých námítkách rozhodnuto.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Dotčená lokalita se rozvíjí podle původní urbanistické koncepce a tvoří ji plochy bydlení v rodinných domech a v jižní části plochy občanského vybavení. Dvě skupiny rodinných domů dle původní koncepce jsou již realizovány (stav), plocha dotčená námítkou je pak v tomto smyslu upravena jako plochy přestavby. Obsahuje tedy plochu bydlení v rodinných domech (B) a plochu občanského vybavení (OV) v obou případech vyznačeno jako plocha přestavby.

N15 – Kateřina Purmová, Na Březině 386, 251 67 Pyšely, doručeno dne 7. 7. 2021

Citace: „Jako majitelka parcely 1328/2, 698/88 a 698/82 dotčených plánovanou změnou územního plánu vystaveného na veřejné úřední desce u obecního úřadu rozhodně nesouhlasím se změnou zástavby v oblasti Starého pivovaru označenou jako BH.

Odůvodnění:

Změna hustoty zástavby, výrazné zvýšení výškových poměrů snižuje hodnotu investice do mých pozemků a staveb, ubírá výhled nad původně stanovený platným územním plánem a navyšuje výrazně hustotu obyvatel a dopravy nad stanovenou mez aktuálně platným územním plánem.

Taktéž jsem nezaregistrovala veřejnou debatu ke změně zastavenosti této lokality v jednáních zastupitelstva a vysvětlení prokázání potřebnosti vymezení nových zastavěných ploch nad současný územní plán.

Protože na internetových stránkách obce jsem nenašla platný územní plán, používám fotografie pořízenou z úřední desky k vymezení mé námítky k danému území.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Dotčená lokalita se rozvíjí podle původní urbanistické koncepce a tvoří ji plochy bydlení v rodinných domech a v jižní části plochy občanského vybavení. Dvě skupiny rodinných domů dle původní koncepce jsou již realizovány (stav), plocha dotčená námitkou je pak v tomto smyslu upravena jako plochy přestavby. Obsahuje tedy plochu bydlení v rodinných domech PY+2(B) a plochu občanského vybavení PY+3(OV) v obou případech vyznačeno jako plocha přestavby.

N16 – Richard Opat, Navrátilova 1421/11, 110 00 Praha 1, doručeno dne 7. 7. 2021

Citace:

„I. Namítající je vlastníkem parc. č. 18/15 o výměře 797 m², 18/20 o výměře 325 m² a 18/22 o výměře 219 m², vše v kat. úz. a obci Pyšely, LV č. 1951, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

Celková výměra pozemků namítajícího je 1.341 m².

- informace o pozemcích z Internetu – parc. č. 18/15, 18/20 a 18/22, vše v k. ú. a obci Pyšely, LV č. 1951, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov ve vlastnictví namítajícího.
II. Dne 30. 6. 2021 proběhlo veřejné projednání návrhu Územního plánu Pyšely, k němuž má namítající níže uvedené námitky.

III. Na str. 21 návrhu Územního plánu Pyšely v odd. B – plochy bydlení v podmínkách prostorového uspořádání je uvedeno:

Podmínky prostorového uspořádání:

a) zachovat stávající intenzitu zástavby hlavními objekty

b) max. podlažnost

- stávající + podkroví

- novostavby přízemí a podkroví

c) vyhrazené pozemky mohou být oploceny

d) velikost pozemku rodinného domu:

- zastavitelné plochy: 1200 m² s tolerancí způsobenou specifickým tvarem pozemku

- zastavěné území: na pozemku, k tomu určeném s min. výměrou 800 m² nebo na novém – odděleném pozemku za podmínky min. velikosti původního a odděleného pozemku 800 m²

e) velikost zastavěného území rodinného domu – max. 120 m² v případě dělení původního pozemku zastavěného území

f) nové rodinné domy musí mít zajištěn samostatný přístup z veřejné komunikace

IV. Dle výše uvedeného návrhu Územního plánu jsou stanoveny podmínky pro dělení pozemku a zastavitelnosti původní a nové části.

V. Dle návrhu Územního plánu však není stanovena procentuální maximální zastavitelnost pozemku a je omezena pouze vzdálenost od hranice pozemku, což ale z textu přímo nevyplývá.

Dále v návrhu Územního plánu chybí výslovné konstatování, že pokud se pozemek nedělí, popřípadě stávající pozemky jsou ve své rozloze větší než 1200 m², není stanovena maximální zastavitelnost, kdy z obsahu návrhu Územního plánu dospět při restriktivním výkladu, že pozemky o rozloze větší než 1.200 m² nejsou zastavitelné jako pozemky s výměrou do 1.200 m², ale na druhé straně při extenzivním výkladu i naopak.

Tato nejednoznačnost výkladu může způsobit potíže vlastníkům pozemků s výměrou vyšší, než je 1.200 m², proto jsou dané námitky podávány.

VI. Obě námitky dle ad. V. vycházejí jednak ze skutečnosti, že má své pozemky přesahující výměru 1.200 m², čímž je mnohým poškozeným, resp. omezeným, a jednak případné omezení či výkladové nejasnosti jej předem hendikepují a znerovnovrňují oproti vlastníkům pozemků s výměrou do 1.200 m².

Samozřejmě jde o případy, kdy součet výměr jednotlivých pozemků vlastníků se týká pozemků, jež spolu sousedí a mají předpoklad jejich uplatnění v celku, tak jak je tomu právě v případě namítajícího.

VII. Základem jakéhokoli předpisu či nařízení je jeho jednoznačná interpretace, a to i pro laika, tudíž namítající považuje své námitky za zásadní a hodné mimořádného zřetele.

V daném případě musí být návrh Územního plánu jednoznačně adekvátní/doslovný/nevzbuzující sebepatrnější možnost ať již zužujícího či rozšiřujícího výkladu, jak je tomu doposud.

VIII. S podanými námitkami, nechť je naloženo tak, že zastavitelnost ploch bude rozšířena i nad plochy 1.200 m².

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek je v zastavěném území a platí zde jednoznačný regulativ min. velikosti pozemku pro umístění hlavní stavby – rodinného domu - regulativy pro zastavěné území – 800 m². Tento regulativ platí pro jakékoli následné slučování či dělení pozemků navazujících, a to i pro zbytkové části pozemků, ze

kterých je velikost 800 m² vytvořena. I zde nelze pro tento účel oddělit či sloučit pozemky tak, aby na zbytkových pozemcích nebyla dosažena min. výměra 800 m².

N17 – Alice Volková, Jana Masaryka 1994/20, 120 00 Praha 2, doručeno dne 7. 7. 2021

Citace: „Jako vlastník pozemku p. č. 1044/5, 1044/23, st. p. 746 a stavby ev. č. 390 (LV 384), vše v k. ú. Pyšely (dále jen „nemovitosti“), jsem osobou dotčenou návrhem „Územního plánu Pyšel“ (dále jen „návrh územního plánu“) ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který byl veřejně projednán dne 30. 6. 2021. Nemovitosti vlastním jsou využívány k rekreačním účelům. Proti návrhu územního plánu podávám následující námitku.

Zásadně nesouhlasím se změnou územního plánu označenou jako „BL1“, Pyšely, část obce Borová Lhota. Navrhuji, aby z územního plánu byla plocha BL1 vypuštěna.

Odůvodnění:

Uvedenou změnou je vymezována v obci Pyšely, část Borová Lhota, plocha pro stavbu pro bydlení. Předmětná plocha se nachází v oblasti, kde jsou v celém okruhu výhradně stavby pro rekreaci, a je situována až u samé hranice k. ú. Pyšely. Navržená změna se mě bezprostředně dotýká, neboť stavba bude umístěna v blízkosti nemovitostí, které vlastním.

Předmětná lokalita nedisponuje odpovídající veřejnou infrastrukturou, a to zejména dopravní infrastrukturou. Jak vyplývá z obsahu návrhu územního plánu, nepočítá se v dané lokalitě s žádným rozvojem dopravní infrastruktury. Cesty, které vedou jednak z území k. ú. Nespeky, ale i z území k. ú. Pyšely, jsou nezpevněné a jejich šířkové parametry vylučují zásah integrovaného záchranného systému, a to především hasičského záchranného sboru. Z těchto důvodů považuji za věcně nesprávné či neúplné stanovisko Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje č. j. HSKL 4304-2/2018 – BN ze dne 25. 10. 2018, který s návrhem územního plánu vyslovil souhlas, jehož obsah napadám, Vzhledem k délce přípravy změny územního plánu jsem toho názoru, že v době vydání tohoto stanoviska nemusela být plocha BL1 součástí dokumentace, ke které bylo stanovisko vydáno.

V návrhu územního plánu se uvádí, že „budoucí pozemky zastavitelných ploch budou mít při změně využití vždy vyřešeno napojení na místní komunikace města a jeho místních částí Napojení, včetně vypořádání vlastnických vztahů s případnými souvisejícími pozemky si vždy zajistí stavebník. Šířka veřejného prostranství pro místní komunikace se stanovuje v hodnotě 8 m. Na tuto hodnotu bude cíleně upravován veřejný prostor pro místní komunikace stávající zástavby v případě změny užívání navazujících ploch a to vždy poměrně, tj. na hodnotu 4 m od osy stávající komunikace při jednostranné změně užívání.“ Existující pozemní komunikace v předmětné lokalitě nejenom že nesplňují deklarované šířkové parametry, ale ani v jejich blízkém okolí neexistují plochy, které by mohly sloužit k jejich požadovanému rozšíření.

Z návrhu územního plánu vyplývá, že základní koncepce rozvoje spočívá v zachování současné struktury území a minimalizaci dalšího rozvoje. Tato teze je však popřena umístěním plochy BL1 do území, kde jsou výhradně stavby pro rekreaci. Odůvodnění návrhu územního plánu žádným způsobem nevysvětluje zcela nesystémové umístění plochy pro bydlení na samotný okraj rozsáhlé lokality pro rekreaci.

Z návrhu územního plánu plyne, že „krajinné hodnoty budou ochráněny striktním regulativem, který nepřipustí umístění dalších staveb ve volné krajině. V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesnictví a pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu.“ Plocha pro bydlení BL1 je umísťována ve volné krajině a v nezastavěném území. Umístěním této plochy dochází k popření hlavních zásad návrhu územního plánu.

V odůvodnění návrhu územního plánu se konstatuje, že: „Dne 24. 2. 2020 bylo vydáno Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem územního plánování a stavebního řádu stanovisko pod čj. 031300/2020/KUSK: Z republikových priorit uvedených v článku 19 Politiky územního rozvoje ČR vyplývá, že má být zastavěné území využíváno hospodárně a nezastavěné území má být chráněno s cílem účelného využívání ploch včetně zabránění fragmentace krajiny. Při plánování rozvoje je nutné dbát na ochranu kvalitní zemědělské půdy. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR) ve znění 1. a 2. aktualizace také mezi své priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území řadí pod odst. 7 písm. a) a b) přiměřený rozvoj sídel, vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajištění využití ploch a objektů v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. Vhodnost navržených lokalit musí být posouzena s ohledem na urbanistický vývoj sídla, vybavenost obce, dostupnost technické a dopravní infrastruktury, ochranu krajiny, ZPF, PUPFL apod. Umístění zastavitelných ploch ve volné krajině bez vazby na

stávající sídla je v rozporu s prioritami politiky územního rozvoje o ochraně krajiny a zabránění její fragmentace. Vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je nutné popsat a řádně odůvodnit.“ V této souvislosti opakovaně zdůrazňuji, že plochou BL1 dochází k porušení celistvosti monofunkční lokality a zároveň je tato plocha umísťována na pozemcích ZPF, což je také v rozporu s citovaným stanoviskem. Stejně tak opakovaně uvádím, že ani odůvodnění návrhu územního plánu neposkytuje žádné vysvětlení k umístění plochy BL1.

Na str. 21 odůvodnění návrhu územního plánu se konstatuje, že: „doplněním rozvoje o dílčí záměry, deklarované v přípravné fázi ÚP Pyšely požadavky vlastníků pozemků, přičemž rozsah zpracování byl významně redukován a přijat v případě, že se jedná o požadavky slučitelné s urbanistickou koncepcí, PÚR, ZÚR a dalšími zájmy v krajině.“ V souvislosti s plochou BL1 se domnívám, že pořizovatel územního plánu zcela ignoroval tyto požadavky.

Na str. 21 odůvodnění návrhu územního plánu se v souvislosti s obsahem § 18 odst. 5 stavebního zákona uvádí, že: „Umístění nových staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území není navrženo“. Umístění plochy BL1 však takovému tvrzení pořizovatele odporuje.

Pořizovatel územního plánu zcela nesystémově navrhuje umístění plochy BL1 do lokality, u které bude následně muset zajistit svoz komunálního odpadu, veřejné osvětlení, sjízdnost pozemní komunikace apod., tedy podmínky, které nezajišťuje pro vlastníky rekreačních objektů, což bude následně znamenat nevhodné využití finančních prostředků pořizovatele územního plánu.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek bude změněn jako plocha RI.

N18 – Vladimír Peterka, Manželů Dostálových 1213, 198 00 Praha 9, doručeno dne 7. 7. 2021

Citace: citace je totožná s námitkou N17

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek bude změněn jako plocha RI.

N19 – Marco Cremonini, Bělocerkevská 1295/16, 100 00 Praha 10, doručeno dne 6. 7. 2021

Citace: „Marco Cremonini, Bělocerkevská 1295/16, Vršovice, 10000 Praha 10 („vlastník“), jako vlastník parc. č. 374 k. ú. Pyšely zapsané na LV č. 636 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov („Pozemek“), uplatňuje následující námítky

k veřejnému projednání návrhu Územního plánu města Pyšely ve verzi k 17. 4. 2021 zveřejněné pořizovatelem 27. 5. 21 a zpracované projektantem Ing. arch. Ladislavem Komrskou:

(1) V první řadě namítám, že se k zveřejněné verzi z 17. 4. 2021 nevyjádřily dotčené orgány podle ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona.

(2) Předložený návrh ÚP zařazuje část pozemku parc. č. 369 k. ú. Pyšely (plocha PY25) do funkčního využití B – bydlení v celkové výměře 0,1005 ha, tedy kromě bydlení v rodinných domech k přípustnému využití pro:

a) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru

b) parkování na společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací

c) občanské vybavení sloužící pro potřeby místních obyvatel

d) rodinná rekreace nad rámec současného užívání, tj. bez možnosti účelového dělení pozemku a bez možnosti změny staveb rodinné rekreace zvyšujících zastavěnou plochu

e) technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území

(3) Návrh opatření obecné povahy neuvádí ani náznak důvodů ke změně funkčního využití plochy PY25. Podle údajů nálezové databáze AOPK se na tomto pozemku vyskytují chráněné druhy živočichů, a to konkrétně:

a) ťuhák obecný (*Lanius collurio*, ohrožený druh)

b) ještěrka obecná (*Lacerta agilis*, silně ohrožený druh) — celý pozemek parc. č. 369 Pyšely je její využitelný biotop, místy se schovává pod kůrou

c) mravenci (*Formica*) — výskyt mravenišť

(4) Z pohledu veřejného zájmu se tak jedná o mimořádně cennou lokalitu. Namítám, že v rozporu se zájmy chráněnými zákonem č. 114/1992 Sb. a vyhl. č. 500/2006 Sb. neobsahuje návrh ÚP vyhodnocení vlivů ÚP Pyšely na životní prostředí.

(5) Vlastník brojí proti takovému postupu, neboť takový postup pořizovatele je v rozporu se zájmy chráněnými zvláštními předpisy, a to předpisy regulujícími ochranu životního prostředí.

(6) Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. V obecné rovině je též možné poznamenat, že územní plán musí dostát zásadám plynoucím ze samotného ústavního pořádku

(požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.).

(7) Cílem územního plánování je mimo jiné vytváření předpokladů „pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“ (viz. ust. 18 odst. 1 stavebního zákona).

(8) Dle 18 odst. 4 stavebního zákona pak „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.

(9) Je dále zcela nesrozumitelná potřeba vymezení plochy PY25 jako plochy pro bydlení.

(10) Podle ust. 174 (1) správního řádu pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé, tj. obecné ustanovení o správním řízení.

(11) Předložený návrh opatření obecné povahy je z hlediska potřeby vymezení plochy PY 24 a PY 25 vnitřně rozporný a v rozporu s ust. 68 odst. 2 a 3 správního řádu (ve vazbě na ust. § 174 odst. 1 správního řádu). Požadavek na srozumitelnost opatření obecné povahy jako podmínka přezkoumatelnosti opatření obecné povahy plyne rovněž z jeho charakteristiky jako mezičlánku mezi správním rozhodnutím a právním předpisem.

(12) Pořizovatel zcela bezdůvodně a bez opory v podobě stanovisek, resp. vyjádření dotčených orgánů navrhuje plochy PY 25 a PY 24 využít k zástavbě rodinným bydlením. Pořizovatel porušil ustanovení § 3 správního řádu o tom, že „správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti“. Správní orgán je povinen vycházet ze zásady materiální pravdy ve vztahu ke skutkové stránce věci, která je založena v ustanovení § 3 správního řádu. Podle této zásady jsou správní orgány povinny postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byly jejich úkony v souladu s požadavky obsaženými v 2 správního řádu, tj. zásadou legality (§ 2 odst. 1), zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy (§ 2 odst. 2), zásadou proporcionality a ochrany dobré víry (§ 2 odst. 3), zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání (§ 2 odst. 4).

(13) Postup pořizovatele je vnitřně rozporný, nepřezkoumatelný a neobsahuje žádnou srozumitelnou úvahu orgánu územního plánování, proč jsou předmětné plochy PY25 a PY24 vhodné a využitelné k využití pro bytovou zástavbu. Vlastník brojí proti diskriminačnímu a nepřezkoumatelnému správnímu uvážení, přičemž odkazuje na stabilní judikaturu Nejvyššího správního soudu (zejm. usnesení rozšířeného senátu ze dne 23. 3. 2005, č. j. 6 A 25/2002 - 42, publ. pod č. 906/2006 Sb. NSS), z níž plyne, že absolutní či neomezené správní uvážení v moderním právním státě neexistuje. Každé správní uvážení má své meze, vyplývající v prvé řadě z ústavních principů zákazu libovůle, principu rovnosti, zákazu diskriminace, příkazu zachovávat lidskou důstojnost, principu proporcionality atd.

(14) Namítám především, že se k údajné využitelnosti plochy PY25 pro bydlení nevyjádřil dotčený orgán ochrany životního prostředí. Namítám, že pokud dotčené orgány ve svém stanovisku neuvedou potřebné důvody pro své závěry, popř. jsou jejich závěry v rozporu se skutkovým stavem, pořizovatel v takové situaci nemá jinou zákonnou možnost, nežli formou přesně formulovaných dotazů od dotčeného orgánu získat v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona (tj. doplněním stanoviska k námitkám) dostatečné množství informací pro uspokojivé a dostatečné odůvodnění rozhodnutí o námitkách.

Stavební zákon stanoví dotčeným orgánům povinnost postupovat ve vzájemné součinnosti s orgány územního plánování (§ 4 odst. 2 stavebního zákona), je tedy nutno předpokládat žádosti pořizovatele územního plánu o upřesnění důvodů, které vedly dotčený orgán k vydání jeho stanoviska.

Nebude-li námitce vyhověno, žádám ve smyslu ust. § 53 stavebního zákona, aby byla doručena dotčenému orgánu OŽP k vyjádření, resp. uplatnění stanoviska.

(15) Z hlediska zájmů chráněných zvláštními předpisy a stavebním zákonem není patrný žádný přezkoumatelný důvod k změně funkčního využití plochy PY 25 a PY 24 pro bydlení, zejm. pokud existující plochy pro bydlení regulované ÚPD nejsou vyčerpány a návrh územního plánu splňuje znaky libovůle pořizovatele, neboť územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a mělo by sladit veřejný zájem s individuálními zájmy týkajícími se daného území.

(16) Ponechání plochy pozemků PY25 a PY24 účastníka ve funkčním využití B představuje zásah do veřejného zájmu na ochranu chráněných druhů a půd nejvyšších tříd ochrany, neboť pro něj neexistuje ústavní a zákonný důvod – resp. dosud nebyl předložen.

(17) Pozemek parc. č. 369 k. ú. Pyšely a rovněž parc. č. 366/40 k. ú. Pyšely (plocha PY24) se nachází v II. třídě ochrany ZPF mimo zastavěné území obce.

(18) Návrh územního plánu přijatým řešením hrubě porušuje ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého je nutno pro nezemědělské účely použít mimo jiné především nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území.

(19) Ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF se při vymezování zastavitelných ploch nepoužije. Pořizovatel územního plánu i projektant by tedy povinni postupovat zejména podle § 4 odst. 1 písm. b), tzn. „odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany“. Vlastník namítá, že to návrh územního plánu porušuje.

(20) Podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF „aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděná podle zvláštních předpisů zajištěna, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami této ochrany (§ 4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením“. Podle druhého odstavce citovaného ustanovení „orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.“

(21) Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu je vymezen v § 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a je patrný i z § 4 odst. 1 téhož zákona, podle něž je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu. Zákonodárce zde vychází ze základní skutečnosti, která determinuje vysokou ochranu zemědělského půdního fondu, tj. že zemědělské půdy i půdy dočasně neobdělávané je omezené množství, a je na ní přitom závislá rostlinná i živočišná výroba.

(22) Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případě, že „jiný veřejný zájem výrazně převažuje“ nad ochranou zemědělského půdního fondu. Při výkladu tohoto neurčitěho pojmu lze vycházet z judikatury k zákonu č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, který, byť chrání odlišnou složku životního prostředí, v § 43 odst. 1 a § 56 odst. 1 obsahuje obdobnou normativní konstrukci s jediným rozdílem, že v případě § 4 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu se musí jednat o „výrazně“ převažující jiný veřejný zájem, což znamená ještě intenzivnější ochranu půdy oproti složkám životního prostředí chráněným zákonem o ochraně přírody a krajiny (srov. rozsudek ze dne 23. 8. 2012, č. j. 9 As 30/2012 - 88). Předně je třeba poznamenat, že veřejný zájem je třeba odlišit od zájmu soukromého či kolektivního (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 5. 2013, č. j. 6 As 65/2012 - 161, publ. pod č. 2879/2013 Sb. NSS). Ústavní soud k otázce definování veřejného zájmu ve správním řízení uvedl, že „veřejný zájem v konkrétní věci by měl být zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění správního rozhodnutí pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou jiných partikulárních zájmů. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování“ (náleze ze dne 28. 6. 2005, SP. zn. Pl. ÚS 24/04). Správní orgán nemůže pouze konstatovat existenci jiného veřejného zájmu, musí být prokázáno a zdůvodněno, v čem tento veřejný zájem převažuje nad ochranou životního prostředí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2014, č. j. 1 As 100/2014 - 36). Úvahy ohledně vážení konkurujících veřejných zájmů tak nemohou být nahrazeny pouhým přehledem veřejných zájmů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 11. 2015, č. j. 10 As 2/2015 - 251). Součástí posouzení existence převažujícího veřejného zájmu je i zvážení jiného uspokojivého řešení. Při vážení kolize veřejného zájmu na ochraně zemědělského půdního fondu a jiného veřejného zájmu je třeba hledat „optimální řešení“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 6. 2011, č. j. 6 As 8/2010 - 323). Výrazná převaha jiného veřejného zájmu může být dána pouze tam, kde jiný veřejný zájem nemůže být uspokojen jinak (již zmiňované rozsudky č. j. 6 As 65/2012 - 161 a č. j. 8 As 5/2008 - 93).

(23) Podle Ústavního soudu žádná činnost nemůže typově, bez konkrétního posouzení, být vždy označena za činnost ve veřejném zájmu (srov. náleze ze dne 28. 6. 2005, SP. zn. Pl. ÚS 24/04). Mezi zájmy, které se dostávají do střetu s ochranou životního prostředí, je však možné vyčlenit kategorii záměrů, jejichž realizace spíše odpovídá hlediskům převažujícího veřejného zájmu. Takovými záměry jsou například výstavba dopravní infrastruktury, především té dálniční (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 6. 2011, č. j. 6 As 8/2010 - 323), výroba energie z obnovitelných zdrojů (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 1. 2017, č. j. 2 As 207/2016 - 46) či činnosti spojené s realizací protipovodňových opatření (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 5. 2009, č. j. 8 As 5/2008 - 93, publ. pod č. 8/2009 Sb. NSS). U výstavby budov pro bydlení je přínos z hlediska veřejného zájmu nejednoznačný (k tomu viz blíže rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 5. 2013, č. j. 6 As 65/2012 - 161).

(24) Vlastník si je vědom, že jeho námitky proti porušení ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF směřují také proti stanovisku orgánu ochrany ZPF. K ochraně zemědělského půdního fondu jsou zákonem povolány dotčené orgány státní správy, které k tomu mají potřebnou odbornost a které uplatňují svá stanoviska k územně plánovací dokumentaci ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Zákonnost a správnost stanovisek dotčeného orgánu přezkoumává soud v rámci posuzování toho, zda bylo opatření obecné povahy vydáno v souladu se zákonem, neboť jsou součástí procesu, v němž je zpracováván a přijímán územní plán. Nejvyšší správní soud judikoval pod sp.zn. 9 Ao 1/2011 96, že si je vědom obtížnosti postavení pořizovatele, který je vázán závěry stanovisek dotčených orgánů, bez možnosti se od nich odchýlit, přesto s povinností na jejich podkladě odůvodnit rozhodnutí o námitkách podaných proti jejich obsahu. Pokud dotčené orgány ve svém stanovisku neuvedou potřebné důvody pro své závěry, pořizovatel v takové situaci nemá patrně jinou možnost, nežli formou přesně formulovaných dotazů od dotčeného orgánu získat v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona (tj. doplněním stanoviska k námitkám) dostatečné množství informací pro uspokojivé a dostatečně odůvodněné rozhodnutí o námitkách. Stavební zákon stanoví dotčeným orgánům povinnost postupovat ve vzájemné součinnosti s orgány územního plánování (§ 4 odst. 2 stavebního zákona), je tedy nutno předpokládat vyhovění případným žádostem pořizovatele územního plánu o upřesnění důvodů, které vedly dotčený orgán k vydání jeho stanoviska.

(25) Stanovisko dotčeného orgánu státní správy musí být odůvodněno, mimo jiné proto, aby ho správní soud vůbec mohl přezkoumat v rámci řízení o přezkumu opatření obecné povahy (viz § 154 ve spojení s přiměřeným použitím § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 Ao 6/2010 - 130). Orgán ochrany zemědělského půdního fondu je při svém rozhodování vázán Metodickým pokynem Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb. (dále jen „metodický pokyn“), neboť se jedná o vnitřní předpis, kterým Ministerstvo životního prostředí v rámci jemu svěřené pravomoci a v mantinelech zákonné úpravy podrobněji upravilo postup orgánů ochrany zemědělského půdního fondu včetně hledisek a kritérií, jež mají tyto orgány posuzovat v případě pořizování nové územně plánovací dokumentace, a bylo by v rozporu se zásadou rovného zacházení a zákazu libovůle, pokud by se orgán ochrany zemědělského půdního fondu v jednotlivých případech od metodického pokynu odchýlil (čl. 1 Listiny, čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky, rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 4. 2005, č. j. 2 Ans 1/2005 - 57, publikovaný pod č. 605/2005 Sb. NSS).

(26) Podle čl. II odst. 1 metodického pokynu „v případě, že orgán ochrany ZPF uděluje souhlas k návrhu územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů (dále jen „dokumentace“), která zahrnuje větší plochu odnímané půdy, než ke které má působnost při udělování souhlasu podle § 9 zákona (§ 14, § 15, § 17 zákona), projedná tento návrh s orgánem ochrany ZPF příslušným k vydání souhlasu s odnětí půdy.“

Třetí odstavec tohoto článku pak uvádí, že „orgán ochrany ZPF při posuzování předložené dokumentace hodnotí zejména:

- a) dosavadní využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území, především nezastavěných a nedostatečně využitých pozemků v současně zastavěném území obce;
- b) využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území obce;
- c) využití ploch získaných odstraněním budov a zařízení a využití stavebních proluk;
- d) využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídel orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci;
- e) důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 14/1992 Sb., o životním prostředí, co nejméně narušena původní krajina a její funkce;
- f) ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území;
- g) síť zemědělských účelových komunikací, které by měly být v maximální míře zachovány; v případě jejich dotčení musí dokumentace obsahovat návrh náhradní sítě, která dotčené území zpřístupní;
- h) další údaje o řešeném území prokazující nezbytnost požadavku na odnětí zemědělské půdy (počet obyvatel, účelové využití ploch, navrhované řešení lokalit apod.);
- i) vedení směrových a liniových staveb ve vztahu k možnému eroznímu ohrožení a pozemkovým úpravám;
- j) návrhy funkčního využití území s ohledem na erozní ohrožení;
- k) kvalitu zemědělské půdy určenou bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále jen BPEJ) a zařazení těchto BPEJ do tříd ochrany zemědělské půdy.“

(27) Podle přílohy metodického pokynu „do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry

související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu, Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.”

(28) Vzhledem k tomu, že odpovědnost za obsah odůvodnění rozhodnutí o námitkách je na straně pořizovatele územního plánu, je na něm, aby vhodně formuloval žádost o doplnění stanoviska dotčeného orgánu tak, aby skutečně získal údaje potřebné pro odstranění vzniklých nejasností či rozporů. Dovožovat veřejný zájem z výstavby staveb pro bydlení by pak bylo zcela absurdní, hraničící se zjevnou svévolí dotčeného správního orgánu, jakož i pořizovatele územního plánu.

(29) Dotčený orgán ochrany ZPF již ve vztahu k předchozí podobě návrhu ÚP města Pyšely dne 13. 11. 2018 pod č.j. 130633/2018/KUSK vydal nesouhlasné stanovisko k vyjímání půd I. a II. třídy ochrany ze ZPF a uvedl: „Z předloženého návrhu územního plánu není zřejmé, které plochy z předchozí – platné územně plánovací dokumentace jsou na základě přehodnocení vývoje vypuštěny. Navrhované rozšíření rozvojových ploch o 11,5331 ha nad rámec zastavitelných ploch dle předchozí – platné územně plánovací dokumentace není odůvodněno. Dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v posuzovaném návrhu územně plánovací dokumentace prokázána.” Namítám, že tento požadavek dotčeného orgánu ochrany ZPF pořizovatel nerespektoval a zařadil plochy PY25 a PY24 do zastavitelného území pro využití k bydlení.

(30) Vlastník zdůrazňuje, že dle § 4 odst. 4 stavebního zákona „dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.” Z uvedeného, jakož i ze základních zásad činnosti správních orgánů vyplývá princip kontinuity závazných stanovisek a s tím související povinnost argumentačně se vypořádat s předchozím stanoviskem, zejména přehodnocuje-li správní orgán zcela své předchozí stanovisko (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2013, č. j. 2 As 40/2013 - 32).

(31) K aktivní legitimaci účastníků vznášet námitky k ochraně ZPF v řízení o přijetí opatření obecné povahy rozšířený senát NSS pod č.j. 2 As 187/2017 - 269 uvedl: „Možnost účinně namítnout u soudu porušení právních předpisů, jejichž účelem je primárně ochrana veřejného zájmu, by tedy měla být odepřena pouze výjimečně v případech, kdy je na první pohled zřejmé, že veřejný zájem, jehož porušení se konkrétní navrhovatel dovolává, se zcela míjí s jeho právní sférou..... Pokud tedy úprava obsažená v napadené části opatření obecné povahy skutečně negativně zasahuje do právní sféry navrhovatele, o čemž v posuzované věci postupující senát neměl pochybnost, pak se navrhovatel může úspěšně dovolat i porušení právních předpisů, jejichž primárním účelem je ochrana veřejného zájmu (s výše vysvětlenou výjimkou, kdy je zcela jasné, že daný veřejný zájem se zcela míjí s právní sférou navrhovatele).”

(32) Vlastník si je vědom, že účelem některých právních předpisů, jakým je i zákon o ochraně ZPF, je primárně ochrana veřejného zájmu. Prosazování a ochrana veřejných zájmů přísluší především správním orgánům (§ 2 odst. 4 správního řádu). Veřejný zájem může být obecně formulován zákonodárcem, jeho konkretizaci pak provádějí správní orgány v rámci posouzení určitého případu. Zákon rovněž v některých případech stanoví určité privilegované subjekty, kterým stanovuje kompetenci dbát nad dodržováním veřejného zájmu a svěřuje jim zvláštní procesní nástroje pro jejich ochranu (srov. 66 s. ř. s.). Zákonodárce tak v různých předpisech prohlašuje určité zájmy za veřejný zájem, např. zájem na zajišťování veřejné komunikační sítě dle § 7 odst. 2 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), či zřizování a provozování vodovodů a kanalizací (§ 1 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích).

(33) Existuje tudíž celá řada dílčích veřejných zájmů, které je nutno v konkrétní věci aplikační činností správních orgánů zohlednit při určení, zda přijaté řešení je v této věci v souladu s veřejnými zájmy. Jedním z významných veřejných zájmů je ochrana ZPF. Tato otázka, tj. posouzení veřejného zájmu v konkrétní věci, pak ve svém důsledku nemůže být odňata z přezkumné pravomoci soudů [srov. nálezy

Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, SP. zn. Pl. ÚS 24/04, č. 130/2005 Sb. (ve věci veřejného zájmu na splavnění Labe a Vltavy), a ze dne 17. 3. 2009, SP. zn. Pl. ÚS 24/08, č. 56/2009 Sb. (ve věci veřejného zájmu na výstavbě nové vzletové dráhy Ruzyně)].

(34) Jakkoli je třeba rozlišovat mezi veřejným zájmem a soukromými či kolektivními zájmy (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 5. 2013, č. j. 6 As 65/2012-161, č. 2879/2013 Sb. NSS), není jejich oddělení absolutní. V řadě případů je veřejný zájem totožný se společnými soukromými zájmy jednotlivců a jejich skupin (srov. Vedral, J.: Správní řád: komentář. 2. vydání. Praha: Ivana Hexnerová – Bova Polygon, 2012, s. 100).

(35) Případný argument, že občanům po veřejném zájmu nic není a je to věc pouze úředníků, již označil NSS za nesprávný. Je tedy legitimní, pokud vlastník brojí proti tomu, že zahrnutím plochy PY25 a PY24 s půdou II. třídy ochrany dochází k porušení ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

(36) Vyhodnocení souladu s úkoly a cíly územního plánování podané v kapitole 2B) na str. 20 návrhu odůvodnění opatření obecné povahy je blanketní, bezobsažné. Návrh opatření obecné povahy neobhájí dostatečně určité požadavky ochrany veřejného zájmu dle stavebního zákona, který v ust. § 18 odst. 4 stanoví, že „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.“ Úkolem pořizovatele je nejen průběžně vyhodnocovat a přehodnocovat potřebu daného využití území, která se v průběhu času může měnit. Autor pouze obecně uvádí, že „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.“

(37) K souladu návrhu s ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona se pouze uvádí: „Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví byly převzaty z územně analytických podkladů, prověřeno doplňujícími průzkumy a rozbory.“ O jaké průzkumy a rozbory jde, je nesrozumitelné.

(38) Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 Ao 2/2010 - 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíly a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), které by bylo jen „obsahově prázdnou parafrází“ zákonných ustanovení. Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.“

(39) Z hlediska zařazení plochy PY25 a PY24 do funkčního využití B a vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení namítám jednoznačný rozpor návrhu na změnu plochy s ust. § 55 (4) stavebního zákona, podle kterého platí, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Pořizovatel změny územního plánu je povinen nejprve vyhodnotit stávající situaci ohledně využití zastavitelných ploch územním plánem v platném znění.

Tento postup je úzce svázán s povinností dle § 55 odst. 1 stavebního zákona, dle něhož pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Zpráva o uplatňování územního plánu má dle ustanovení § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. povinné náležitosti, mezi které je zahrnuto vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Součástí návrhu odůvodnění územního plánu není prokazatelnost nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřebnost vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení PY25 a PY24, čímž byly porušeny povinnosti stanovené § 55 odst. 4 a § 53 odst. 5 stavebního zákona.

(40) Absentuje hodnověrné odůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Chybí vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch musí být situováno již na počátek příslušného řízení o územním plánu, neboť v podstatě jde o zkoumání toho, zda je nutno provést faktickou změnu územního plánu s ohledem na konkrétní podmínky v určité lokalitě. Taková analýza musí být důkladná a podrobná a závěry z ní plynoucí musí odpovídat skutkovým zjištěním, musí být racionální, nerozporné a založené na základních principech logického uvažování. Chybí posouzení únosného zatížení dotčeného území.

(41) Odkazují blíže na rozsudek NSS č. 9 Ao 4/2010-27, ve kterém se uvádí: „smyslem ustanovení je ochrana proti neodůvodněné a nedostatečně prověřené přeměně nezastavěného území na zastavěné. K vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vydalo MMR v srpnu 2008 zvláštní metodický pokyn, v němž zdůraznilo důležitost této povinnosti a podalo podrobný návod, jakým má pořizovatel ÚP postupovat, aby vyhověl požadavkům stavebního zákona. V závěru tohoto metodického pokynu je uvedeno výslovně upozornění, že pokud by návrh nových zastavitelných ploch nebyl dostatečně odůvodněn, bylo by možno na OOP, kterým je změna ÚP vydávána, pohlížet jako na akt v rozporu se zákonem.“

(42) Územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a mělo by sladit veřejný zájem na ochranu ZPF a chráněných druhů živočichů s individuálními zájmy týkajícími se daného území.

(43) Namítám, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace ploch PY25 a PY24 v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona. Opatření obecné povahy musí prověřit skutečnou potřebu změn v území a veřejný zájem na nich (§ 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona). Pořizovatel nepřezkoumatelně v návrhu ÚP tvrdí, že nedojde ke střetům se zájmy ochrany přírody.

(44) Návrh změny územního plánu není v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, neboť neobsahuje vyhodnocení dosažení vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území, zejména v koordinaci s ochranou ZPF. Rozpor návrhu územního plánu města Pyšely se zákonem a ZÚR opakovaně konstatoval krajský úřad, např. ve stanovisku z 24. 2. 2020.

(45) Vlastník tak vytýká návrhu opatření obecné povahy rozpor s ustanovením § 18 stavebního zákona, který spočívá v tom, že v případě předmětných lokalit PY25 a PY24 došlo jednostranně k upřednostnění libovůle pořizovatele nad upřednostněním veřejného zájmu (ochrana chráněných živočichů a jejich biotopů, ochrana ZPF, ochrana nezastavěného území, bydlení ve zdravém životním prostředí) a převaze zájmu soukromého (využití pozemků plochy PY24 a PY25 pro zástavbu). Pořizovatel tak při schvalování návrhu územního plánu nevychází z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci (aktuálního stavu pozemků plochy PY24 a PY25) a neopatřil si též odbornou studii či obdobný podklad, které by navržený způsob řešení dané lokality odůvodňovaly.

Vzhledem k porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem požadují v návrhu územního plánu města Pyšely odstranit zařazení parc. č. 369 k. ú. Pyšely (plocha PY25) a parc. č. 366/40 k. ú. Pyšely (plocha PY24) z funkčního využití B – bydlení a tyto pozemky navrátit do nezastavitelného území.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Tvzení, že se k verzi územního plánu zveřejněné ke dni 27. 5. 2021 je nepravdivé, neboť MěÚ Pyšely jako pořizovatel územního plánu obeslal dotčené orgány, sousední obce a oprávněné investory v souladu se stavebním zákonem a obdržel stanoviska dotčených orgánů, vyjádření a námítky oprávněných investorů, a to především těch, které v území hájí své zájmy. Toto nepodložené tvrzení se prolíná celým podáním. Rovněž bylo obdrženo stanovisko orgánu ochrany ZPF již ke společnému jednání, které bylo projednáno a na základě dohody bylo požádáno o změnu stanoviska, v kterém orgán ochrany ZPF s navrženými plochami souhlasil. Rovněž k veřejnému jednání bylo doručeno stanovisko orgánu ochrany ZPF a po projednání a obdržení změny stanoviska byl opět s navrženými plochami vysloven souhlas.

V textu jsou záměrně uváděny odkazy na stanoviska s nesouhlasem, která byla překonána (KÚ SK, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Odbor životního prostředí a zemědělství) a po úpravě a doplnění dokumentace byla vydána stanoviska souhlasná.

Posouzení vlivů na životní prostředí nebylo zpracováno, jelikož návrh územního plánu neobsahuje záměry, které by potřebu zpracování vyvolaly a toto potvrdil i KÚ Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, orgán posuzování vlivů na životní prostředí.

Dále ještě z procesního hlediska požaduje podatel, aby v případě nevyhovění jeho námítce, bylo vyhodnocení zasláno orgánu OŽP k vyjádření, uplatnění stanoviska. Zde je nutné uvést, že všechny doručené námítky budou vyhodnoceny a zaslány všem dotčeným orgánům k vydání jejich stanovisek k návrhu rozhodnutí o námítkách včetně jejich odůvodnění tak, jak uvádí stavební zákon.

Zastavění území těmito zastavitelnými plochami (v návrhu ÚP Pyšely jako PY24 a PY25) je vymezeno již v předchozím územním plánu, přičemž v obou případech se jedná zbylé plochy, které nebyly ještě při postupné zástavbě využity. Území je z hlediska přístupu a veřejné infrastruktury takto koncipováno a není shledán žádný objektivní důvod (limit využití území), který by naplnění původní koncepce bránil.

N20 – Pavel Šnajberk, Zaječice 58, 252 67 Pyšely, doručeno dne 7. 7. 2021

Citace: „Tato námitka je uplatňována v souladu zejm. s ustanovením § 22 odst. 3, § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále i jen jako „SZ“) a v souladu s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Je uplatňována proti návrhu Územního plánu Pyšely (dále i jen jako „návrh ÚP“ nebo „ÚP“), který byl doručen veřejnou vyhláškou MÚ Pyšely čj. 51/2021, kterou bylo oznámeno konání veřejného projednání Návrhu ÚP Pyšely“ ze dne 28. 5. 2021.

Jsem vlastníkem a spoluvlastníkem (v SJM) pozemků na území obce Pyšely, v k. ú. Zaječice [7370711 – viz LV č. 1486 (např. p. č. 167, 166/2, 169/15, 405/29, 405/1 a další); nebo viz LV č. 1540 (169/13, 405/35, 418/49 a další).

ÚP stanovuje v souladu s ust. § 43 odst. 1 mj. základní koncepci rozvoje území obce, tj. v tomto případě celého území obce Pyšely, a vymezuje zastavěné území. ÚP se dále v souladu s ust. § 43 odst. 4 pořizuje a vydává pro celé území obce. Návrh ÚP v souladu s ust. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, navrhuje v rozsahu řešeného území vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (dále i jen „RZV“), tj. i na pozemcích jejichž jsem vlastníkem nebo spoluvlastníkem.

Návrh ÚP mj. pozemky p. č. 167 a 166/2, které se nacházejí na západním okraji Zaječic, vymezuje jako plochu (s rozdílným způsobem využití) se stávajícím způsobem využití „VZ – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba“ (dále i jen jako „předmětná lokalita 1“). Pozemky p.č. 405/29, 405/1 a další pozemky v bezprostředním okolí (dále i jen jako „předmětná lokalita 2“) návrh ÚP vymezuje jako součást stávající „plochy zemědělské (orná půda/trvalý travní porost)“.

Na základě výše uvedeného jsem nepochybně vlastníkem pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pyšely a jsem tak dotčenou osobou ve smyslu ust. § 52 odst. 2 a 3 SZ.

V souladu s výše uvedenými ustanoveními SZ jako dotčená osoba uplatňuji námitku v těchto bodech:

1. Zásadně nesouhlasím se způsobem a formou stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz. kap. 1f) návrhu ÚP) v těchto bodech:

a) Stanovení podmínek pro využití ploch „VZ – Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba“:

- Seznam přípustného využití je velmi konkrétní a úzký a je v podstatě konečný. V kombinaci se stanovením hlavního využití ve znění „plochy a objekty určené pro hospodaření se zemědělským půdním fondem řešeného území“ a zejm. se stanovením nepřipustného využití ve znění „jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné“ je tento způsob stanovení podmínek zcela nevhodný a nedostatečný. Zemědělská výroba zahrnuje širší spektrum činností a pro jejich zajištění je nezbytná možnost umístit odpovídající stavby. Pokud jsou stanovené podmínky přípustnosti využití vztaženy výhradně a výslovně k hospodaření se zemědělským půdním fondem řešeného území a poté je stanovena velice úzká škála využití (z nichž písm. b) se nikterak v důsledcích neliší od a) a v dalších bodech je uvedeno pouze bydlení majitele, deponie a pastevní plocha), tak je možné riziko toho, že při rozhodování o změnách v území nebude možné v ploše s tímto způsobem využití umístit stavby, které jsou z podstaty věci nedílnou součástí areálů tohoto typu farmy či charakteru zemědělského areálu – např. pro zpracování produktů zemědělské výroby, stavby pro odstavování zemědělských strojů, areálové komunikace apod. Z uvedených důvodů navrhuji zásadně přepracovat stanovení podmínek pro využití ploch VZ tak, aby výčet přípustných využití byl širší, obecnější, aby měl příkladný charakter a aby bylo přepracováno i stanovení nepřipustného využití. Pokud je definováno tak, jak je navrženo v ÚP („jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné“), je vysoká pravděpodobnost, že bude z důvodu zajištění udržitelnosti rozvoje nutná častá změna územního plánu. V rámci stanovení podmínek je z podstaty věci nemožné stanovit konkrétně a výslovně všechny vhodné, možné a přípustné způsoby využití tak, aby je bylo možné vyloučit „vše nevyjmenované“ (platí obecně i pro jiné plochy RZV).

b) Stanovení podmínek v podkapitole „Umísťování staveb mimo zastavěné území:“ upravuje text odst. 5 v § 18 stavebního zákona:

- V něm je na rozdíl od návrhu ÚP uvedeno, že v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat mj. i stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, vodní hospodářství, přípojky a účelové komunikace. Není zřejmé, proč je tato definice upravena do navržené podoby, ani proč stanovené podmínky pro „plochy zemědělské – orná půda/trvalý travní porost“ žádné stavby, které jsou mj. běžné součástí pastevní činnosti – např. napajedla, přístřešky pro ochranu před nepříznivým počasím apod., nedefinuje jako přípustné využití. Zemědělská činnost vč. pastevních činností a využívání zemědělského půdního fondu je stabilizovanou a respektovanou funkcí v řešeném území a je jeho nedílnou součástí a určuje do jisté míry jeho charakter. V odst. 3 § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je přitom mj. uvedeno, že plochy RZV se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Je otázkou, zda je toto ustanovení vyhlášky naplněno. V § 18 odst. 5 je dále uvedeno, že v něm výše uvedené stavby, zařízení a jiná opatření lze v zastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje. Ze stanovených

podmínek není jednoznačně a nezpochybnitelně zřejmé, zda umístování staveb a zařízení pro zemědělství a další výše uvedené v nezastavěném je územním plánem výslovně vyloučeno či nikoliv. V nepřipustném využití ploch, které jsou vymezovány v nezastavěném území (např. plochy NP, NL, plochy zemědělské, W), je uvedeno, že není přípustné nic, co není uvedeno v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití (stavby pro zemědělství v nich uvedeny nejsou). Jednoznačně a výslovně je vyloučeno oplocení pozemků s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat, u dalších staveb, zejména souvisejících se zemědělstvím, tomu tak není. Za účelem zajištění předvídatelnosti rozhodování v území navrhuji přepracování těchto podmínek tak, aby byly zajištěny podmínky pro možnost rozvoje kvalitního zemědělství a pro obhospodařování krajiny řešeného území, pro zajištění odpovídajících podmínek pro využívání zemědělského půdního fondu, jehož je pastevní činnost nedílnou součástí.

- S touto problematikou souvisí i obsah kapitoly 4d.3) textové části odůvodnění. Zde je mj. uvedeno, že „Pro aktuální a nezbytné potřeby zemědělské činnosti pak lze použít § 18, odst. 5 stavebního zákona.“ S ohledem na výše uvedené, by toto tvrzení mohlo být při rozhodování o změnách v území zpochybněno (je totiž součástí odůvodnění, nikoliv výrokové části ÚP). Navrhuji proto, aby se tato teze adekvátně promítla do výrokové části ÚP. Jako lepší, účelnější řešení navrhuji stanovit konkrétní podmínky pro umístování staveb pro zemědělství v nezastavěném území, přizpůsobené lokálním podmínkám tak, aby rozhodování o jejich umístování bylo předvídatelné, jednoznačné a nevznikaly zbytečné spory při výkladu územního plánu.

c) V podkapitole „Specifikace podmínek využití ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách obce:“ je mj. uvedeno: „Všechny konkrétní záměry na stávajících i navrhovaných plochách výroby a skladování a na plochách smíšených, které umístění provozoven výroby a skladování umožňují, budou v procesu řízení o umístění stavby či v procesu změny stavby vyhodnoceny vůči navazujícím plochám bydlení a plochám smíšeným, které bydlení umožňují. Tyto záměry pak lze umístit pouze v případě, že objekty nebo plochy bydlení nebudou exponovány hlukem, přesahujícím hygienické limity stanovené právním předpisem.“ Navrhuji, aby byl přesně specifikován a definován pojem „navazující plochy bydlení a plochy smíšené, které bydlení umožňují, aby bylo zřejmé, zda se jedná o plochy, které mají s příslušnou plochou umožňující provozovny výroby a skladování společnou hranici nebo zda se jedná o jinou jejich specifikaci.

d) V podmínkách pro využití ploch „SV — plochy smíšené obytné venkovské“ je stanoveno nepřipustné využití, kde jsou v odrážkách a) a b) vyjmenována „nepřipustná využití“. V odrážce c) je ovšem uvedeno, že nepřipustné je „jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné“. Podmínky jsou tedy rozporuplné, není totiž zřejmé, zda výrobní činnosti, které nezvyšují hlučnost, prašnost, zápach, tj. výrobní činnosti bez negativních vlivů jsou přípustné či nikoliv. Celkově v územním plánu chybí precizní definice pojmů používaných pro stanovení podmínek. Doporučuji provést precizní přepracování podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby bylo naplněno zejm. S 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ale i další její příslušná ustanovení.

2. Ve výkrese 1a návrhu ÚP je vymezeno zastavěné území, v kterém je vyznačen identifikátor KZ16. Není zřejmé, co daný identifikátor představuje – nejedná se ani o zastavitelnou plochu, ani o plochu přestavby. V textové části odůvodnění je uvedena zmínka o „KZ16“ v kap. 3e). V části „vymezení zastavěného území“ je uvedeno, že „Změny jsou přehledně patrné z grafického schématu, který je samostatnou přílohou Odůvodnění ÚP Pyšely“. Není přitom zřejmé, co je výchozím stavem pro uvedené „změny“. Žádná taková samostatná příloha nebyla veřejnou vyhláškou navíc doručena. Níže na str. 34 odůvodnění je pak popisována „Aktualizace zastavěného území“. Není zřejmé, o jakou aktualizaci se jedná, jaké vymezení je aktualizováno, není zřejmé proč některé „posice“ jsou vyznačeny ve výkrese 1a (např. KP4, KZ16) a jiné nikoliv. V podkapitole „Aktualizace, která akceptuje vymezené zastavěné území“ je uvedeno, že „Zastavěné území je zachováno v případě, že se jedná o zahrady stávající zástavby, popř. o rozvojové plochy, které jsou již postupně realizovány v rozsahu parcelace zastavitelných ploch s vložením investic do dopravní a technické infrastruktury. Tyto plochy jsou postupně zastavovány, což je doloženo následujícími schémata a náhledy do území.“ Na str. 44 a 45 je pak vyznačena předmětná lokalita 2 (jako posice KZ16). S vymezením tohoto zastavěného území souhlasíme. Navrhujeme ale úpravou návrhu územního plánu opravit řešení tohoto zastavěného území z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Předmětná lokalita 2 je jako zastavěné území vyznačena jako severní část plochy zemědělské (v podrobnějším členění pravděpodobně zařazená do kategorie „trvalý travní porost“), současně je zde ale vyznačen identifikátor „SV“. „Plochy zemědělské“ přitom nejsou v ÚP obecně a obvykle vymezovány tak, že jsou součástí zastavěných území. Výjimku tvoří právě předmětná lokalita 2 (KZ16) a např. plocha v odůvodnění popsána jako KZ7. Zastavěná území mají být využita účelně, mají být pro zastavění využita přednostně a není proto logické ani účelné v nich vymezovat plochy RZV, které neurčují příslušné pozemky k zastavění. Přitom např. plochy, resp. lokality či posice, které jsou odůvodňovány v podkapitole Aktualizace, která akceptuje vymezené

zastavěné území, označené zde jako KPI, KP4, KP6, KZ5, KZ4, KZ3, KZ6, KZ8, KZ9, KZ10, KZ13-KZ15, jsou v hlavním výkresu zahrnuty do zastavěného území a jsou současně vyznačeny jako části ploch „SV – plochy smíšené venkovské“ případně „B – plochy bydlení“. Rozdílnost přístupu pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (plochy určující k zastavění – B/SV) v uvedených posicích a v posici KZ16 – viz není zřejmá. S ohledem na vyznačení identifikátoru SV v ploše KZ16, resp. v předmětné lokalitě 2 se tedy zřejmě jedná o chybné grafické vyznačení plochy RZV, resp. chybné vyznačení barvy plochy RZV. Tutu nesprávnost navrhuji opravit. Stávající využití tohoto urbanizovaného území způsobu využití SV neodpovídá (a není ani mým záměrem), a to zejména s ohledem na stanovené podmínky využití ploch SV. Navrhuji zde proto s ohledem na výše uvedené přístup obdobný jako ve výše uvedených plochách (nediskriminační přístup), tedy navrhuji vymezení plochy se způsobem využití „VZ – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba“. V kap. 4d.3) textové části odůvodnění je mj. uvedeno: „Připomínáme, že regulativ ploch smíšené venkovské zástavby umožňuje využití navazující plužiny či jiné propojení původní zástavby s využitím zemědělského půdního fondu.“ S ohledem na stanovené podmínky není zřejmé, která část regulativu ploch SV tuto tezi představuje. 3. V kap. 4b) odůvodnění, v části Ad 6 – je mj. uvedeno: „Základní měřítko výkresů je 1 : 5 000 (na podkladu katastrální mapy), s výjimkou výkresu širších vztahů, který je zpracován v měřítku 1 : 50 000.“ Výkres širších vztahů na adrese <https://www.pysely.cz/mesto-l/uzemni-plan/> ke dni 7. 7. 2021 zveřejněn není. Toto by mělo být napraveno, aby územně plánovací dokumentace byla projednána kompletní.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

S ohledem na povahu jednotlivých bodů námítky, které obsahují i širší popis namítané problematiky, obsahují tyto texty jednotlivých bodů námítky de facto i jejich vlastní odůvodnění. Je tak provedeno z důvodu snahy o přehlednost a komplexnost jednotlivých bodů námítky (základ každého bodu námítky je vyznačen tučným písmem). Níže je uvedeno pouze doplnění odůvodnění k vybraným bodům a částem námítky.

Údaje o oprávněnosti podat tuto námítku jsou uvedeny v úvodu dokumentu.

K bodu 2. námítky

- výřez z hlavního výkresu – vyznačeno zastavěné území (předmětná lokalita 2), světle zeleně vyznačená plocha RZV, identifikátor SV (srovnej s plochou vyznačenou v horní části obrázku):



výřez z výkresu základního členění - zastavěné území s identifikátorem KZ16 (představuje předmětnou lokalitu 2):



- VYMEZENÍ ÚZEMÍ DOTČENÉHO NÁMITKOU:**

- p.č. 167 , 166/2 a 169/15
- p.č. 396, 405/29, 405/28 a 405/1.

S ohledem na předměty a povahu bodů námítky uvedených pod všemi písmeny bodu 1. a v bodě 2. jsou de facto územím dotčeným námitkou dále všechny plochy vymezené jako plochy smíšené obytné venkovské, všechny plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a všechny plochy zemědělské – jako vlastník mám zájem využít zejména pozemek p.č. 405/35.

ZÁVĚR

Jsem fyzickou osobou, která má vlastnická práva k pozemkům na území města Pyšely, které jsou dotčené navrhovaným řešením ÚP. Námitka je uplatňována písemně, uvádím odůvodnění námítky, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezují území dotčené námitkou. Námitka je uplatněna ve lhůtě k podání námítek, která je uvedena v příslušné veřejné vyhlášce. Všechny subjekty a osoby, které tuto námitku budou vyhodnocovat, vyjadřovat se k ní či o ní budou rozhodovat, si dovoluujeme požádat, aby zohlednili výše uvedené argumenty a došlo k dohodě o využívání území.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Jedná se o grafickou chybu, v dotčeném území jsou vymezeny plochy zemědělské – trvalý travní porost, plochy smíšené obytné zde vymezena nejsou. Index „SV“ bude odstraněn.

N21 – Josef Obrhel, Nová Ves 10, 252 67 Pyšely, doručeno dne 7. 7. 2021

Citace: „V roce 1996 jsme zakoupili v Nové Vsi pozemek č. 603. K tomuto .OÚ Pyšely pozemku vydal dne 27. 6. 1995 vyjádření (uvedené v příloze), z něhož vyplynulo, že na pozemku lze stavět, čili že je stavební.

Původní majitel nechal ještě v roce 1995 (7. 9.) vyhotovit geometrický plán, kterým byl původní pozemek rozdělen na 4 díly s cílem vyznačit hranice ochranných pásem vedení VN, které je přes pozemek vedeno. Z toho důvodu byl vytvořen pozemek 603/2, jehož hranice se kryjí s průmětem hranic ochranného pásma.

Už v původním územním plánu z r. 2001 byly nesprávně vyznačeny jako nestavební pozemky 603/2, 3 z důvodu vedení VN, ač se to týká pouze pozemku 603/2. Domnívám se proto, že 603/3 by měl být v ÚP zařazen jako stavební v souladu s původním příslibem z 27. 6. 95.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Na základě stanoviska KÚ Středočeského kraje, orgánu ochrana ZPF byla po společném jednání provedena redukce zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že současný návrh ÚP vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch, a to těch, které byly povoleny z hlediska záborů ZPF po dohodě s tímto dotčeným orgánem, nelze již další zastavitelné plochy vymezovat.

Pozemek 603/3 je od zastavěného území oddělen nezastavitelným územím, které vzniká uplatněním limitu ochranných pásem VN a VVN elektro. Zařazení podnětu do zastavitelných ploch je v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, která rozvoj nových ploch v krajině nepřipouští.

N22 – Mgr. Markéta Zamrazilová, Borová Lhota 34, Aleš Hruška, Borová Lhota 31, Miloš Hruška, Borová Lhota 14, doručeno dne 7. 7. 2021

Citace: „Dne 22. 02. 2016 byly na podatelnu Městského úřadu podány žádosti na změnu způsobu využití pozemků s č.j. 37/2016, 38/2016, 39/216.

V navrhovaném územním plánu nejsou tyto žádosti nijak řešeny. Z pohledu podmínek k urbanismu, které vysvětloval Ing. arch. Komrska na veřejném projednání 30. 6. 2021 nevnímáme žádné překážky, které by bránily k vyhovění naší žádosti.

Pro upřesnění se jedná o pozemky č. p.:

1059/12 – majitel Mgr. Markéta Zamrazilová roz. Hrušková

1059/13 – majitel Aleš Hruška

1059/14 – majitel Miloš Hruška

Žádosti č.j. viz výše, nebyly podány pro jakési obohacení, je zde ale myšleno na naše děti, aby mohli v budoucnu zůstat v lokalitě, kde vyrůstá celý rod již několik generací.

Doufáme, že dojde k přehodnocení a zohlednění žádostí.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění: Ve smyslu citovaných žádostí ze dne 22. 2. 2016 se námítce vyhovuje obecnou úpravou regulativů – plochy zemědělské – orná půda/trvalý travní porost – viz níže.

Pozemek nebude do zastavěného území zahrnut, neboť se jedná jednoznačně o zemědělskou půdu. Vymezení zastavěných území pro město Pyšely bylo v průběhu prací na dokumentaci konzultováno mezi zpracovatelem a KÚ Středočeského kraje, Odborem územního plánování a stavebního řádu po společném jednání a výsledek jednání je zapracován do dokumentace k veřejnému projednání – bylo vyhodnoceno z textu námítky, ale není obsaženo v původní žádosti.

Dotčené pozemky parc. č. 1059/12, 1059/13 a 1059/14 v k. ú. Pyšely budou ponechány ve funkčním využití plochy zemědělské – orná půda/trvalý travní porost, ale do přípustného využití bude doplněn označený text:

přípustné využití:

- a) stavby a zařízení cestovního ruchu (cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)
- b) oplocení pro chov – pouze dočasné ohradníky
- c) změny druhu pozemku (např. zatravnění, vodní plochy)
- d) veřejný prostor v okolí církevní památky
- e) zalesňování zemědělských pozemků
- f) revitalizace vodních toků
- g) výstavba malých vodních nádrží (rybníků)
- h) pěstební činnost včetně oplocení obhospodařované části

Na základě doplnění textu o pěstební činnosti se podateli umožní požadovaná činnost dle námítky, resp. podané žádosti na změnu způsobu využití pozemku.

N23 – Hana Bejšovcová, Milánská 454, 109 00 Praha 10, doručeno dne 7. 7. 2021

Citace: „Na základě veřejné vyhlášky ze dne 28. 05. 2021 Vám zasílám své připomínky k návrhu Územního plánu Pyšely

1. Opětovně Vás žádám o zařazení částí pozemků par. č. 690/18 a 690/20 směrem k ulici Senohrabská, jako pozemek určený pro bydlení. Nejedná se o žádnou masivní developerskou zástavbu, ale o pozemek určený k výstavbě jednoho rodinného domu, u kterého by byla dostatečně velká zahrada, a vše by leželo podél silnice Senohrabská. Z části je na pozemku porost akátu a jiných náletových dřevin. Jde o oddělení části pole těsně přiléhající k silnici směrem do Senohrab a to pouze tak, aby došlo ke scelení území s navrhovanou okolní zástavbou u ulice Senohrabská a Ladova. Část pole, u kterého usiluji o změnu využívání, leží téměř v centru obce. Výstavbou rodinného domu nedojde k expanzi zástavby směrem ven z obce do volné krajiny, veškeré sítě prochází podél pozemku, docházková vzdálenost na náměstí jsou dvě až tři minuty. Nejde ani o zábor ve stávající zahradě, kde by došlo k nepřiměřenému zahuštění zástavby, kolem domu bude dostatek prostoru pro zeleň, která bude přirozeně přecházet v pole. Neusiluji o změnu využívání celého pole, ale jen malé části v šíři přiléhající k silnici.

Sousední pozemky 690/8 a 690/9 jsou v návrhu územního plánu nově určeny jako plochy pro bydlení. Tyto pozemky byly ještě v návrhu č. 4 ÚP Pyšel z roku 2018 vedeny jako les a kompaktní porosty. Přestože jsem i při projednávání tohoto návrhu změny územního plánu č. 4 zažádala o zařazení výše uvedené části svého pozemku jako stavební, nebylo mi vyhověno. O tuto změnu usiluji řadu let. Stále neznám důvod, proč není možné část pozemku u hlavní silnice, v samém centru obce, určit k zástavbě.

2. V koordinačním výkresu 2a v aktuálně projednávaném ÚP Pyšel je na mém pozemku 690/20, u silnice Senohrabská, modře vyznačeno ochranné pásmo VVN elektrického vedení. Žádné vedení v této oblasti ale nevede. Toto pásmo je nakresleno pouze v rozsahu šířky mého pozemku, dál nepokračuje a končí přesně na hranici sousedního pozemku 690/18. Pokud je v plánu přes můj pozemek 690/20 vést jakékoliv elektrické vedení či jakékoliv jiné sítě, jsem ostře proti. Nad tímto polem je elektrických vedení už dost – celkem tři. Pokud je v plánu další, pak je řešením jeho umístění pod zem nejlépe do silnice Senohrabská.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

K části 1 námítky: Na základě stanoviska KÚ Středočeského kraje, orgánu ochrana ZPF byla po společném jednání provedena redukce zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že současný návrh ÚP vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch, a to těch, které byly povoleny z hlediska záborů ZPF po dohodě s tímto dotčeným orgánem, nelze již další zastavitelné plochy vymezovat.

Z hlediska uspořádání sídla a krajiny vytvářejí dotčené pozemky přirozenou distanci urbanizovaného území místní části Nová Ves vůči krajinné dominantě – zalesněnému návrší zámeckého parku. Tato distance je jako charakteristický obraz města vymezena výrokovou částí ÚP Pyšely jako základní hodnota území a urbanizací předmětných pozemků by byla znehodnocena.

K části 2 námítky: Dotčené pozemky jsou limitovány vyznačeným ochranným pásmem silnice, nikoli ochranným pásmem VVN.

N24 – Jana Schwetzková, Italská 1205/10, 120 00 Praha 2, Zdeňka Šťastná, Jeudecká 327/28, 405 02 Děčín, doručeno dne 8. 7. 2021

Citace:

„1. Dne 30. 6. 2021 v 17:00 hodin se konalo veřejné projednání návrhu územního plánu, kdy nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může dotčená osoba ve smyslu ust. § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („StavZ“), uplatnit proti návrhu plánu námítky.

2. Vlastník č. 1 a Vlastník č. 2 („Vlastníci“) jsou podílovými spoluvlastníky 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“), každý v rozsahu 1/2 poloviny, a jsou ve smyslu ust. § 52 odst. 2 StavZ vlastníky pozemků dotčených návrhem řešení. Pozemek je územím dotčeným námitkou, kdy Vlastníci namítají 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, Jak vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu, jsou Vlastníci oprávněni podat námítky ve vztahu k jakékoli části návrhu územního plánu, a to včetně postupu při jeho zadání či zpracování.

3. Z uvedeného důvodu podávají Vlastníci Pozemku, v zachované zákonné lhůtě, tyto námítky, které odůvodňují, jak následuje.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITEK

4. V první řadě Vlastníci odkazují na připomínky podané Vlastníkem č. 1 dne 23. 11. 2018. Jak již Vlastníci uváděli v těchto připomínkách, Pozemek je v současné době označen jako zemědělská plocha. Oba vlastníci Pozemku se společně snaží o změnu zařazení parcely ze zemědělské plochy na zastavitelnou plochu, tj. plochu k bydlení, a to již od 13. 4. 2011. Jak vyplývá z dopisu Městského úřadu Pyšely ze dne 9. 1. 2014 důvodem, pro který nebyla uvedená změna možná, je skutečnost, že „v katastrálním území Pyšely je 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 zastaveny 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 (namátkou: změna označená PY3, PY13, PY12, PY24 apod.). 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.

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 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“.

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. (PY23, PY13, PY12, PY24, PY25 apod.). Pozemek, jak již bylo uvedeno výše, spadá pod třídu ochrany II. pouze zhruba z poloviny, kdy z druhé poloviny spadá dokonce pouze pod třídou 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 zrovna Pozemek za této konstelace ze změny na plochu bydlení vyloučen, když svým charakterem stejné pozemky jsou do změny zahrnuty.

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 Vlastníci dotčeného pozemku podotýkají, že tyto změny by bylo vhodné, vzhledem k okolnostem, činit současně se sousedící parcelou, neboť ta uvedená také bude muset zajistit. Podél dvou stran pozemku též vede komunikace. Pokud by vyvstala nutnost rozšíření komunikace, tak pak jde tato skutečnost k tíži Vlastníků, kdy ti 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“, tj. 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, i 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.

10. V neposlední řadě je nutné též poukázat například na povolení změny užívání označené jako změna PY3, kdy dochází ke změně užívání u velké plochy. Povolení změny užívání pozemku by tak bylo částečnou kompenzací změny PY3, kdy se plochy k bydlení neúměrně a nerovnoměrně rozšiřují směrem vpravo, bez kompenzace rozšiřování vlevo. Balancováním rozšiřování zastavitelného území na obě strany je pak podpořena skutečnost, že náměstí města bude i nadále tvořit střed obydlené zóny.

SHRNUTÍ

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. Vlastníci pozemku se tak cítí být neospravedlnitelně zasaženi na svých základních právech, čímž je vyloučeno pro Vlastníky využívání pozemku způsobem pro ně přijatelným. Tím de facto dochází k omezení vlastnického práva Vlastníků, které není ze strany správního orgánu legitimně odůvodněno.

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.

ZÁVĚREČNÝ NÁVRH

15. V souvislosti s výše uvedeným Vlastníci navrhuji, 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: Územní plán již v rámci společného jednání byl projednán s dotčenými orgány a především s orgánem ochrany ZPF byl konzultován na základě jejich nesouhlasného stanoviska s nadměrným zábořem ZPF a s tímto orgánem bylo dosaženo dohody, která vyústila ve změnu jeho stanoviska. Další záboř ZPF nebudou v současné době orgánem ochrany ZPF povoleny. Rovněž po společném jednání prošel územní plán přes stanovisko nadřízeného orgánu, tj. KÚ Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, kde po dvou doplněních bylo rovněž dosaženo shody a mohlo být pokračováno v řízení o územním plánu. Z výše uvedených stanovisek vyplynulo, že další navyšování zastavitelných ploch v současné době nebude umožněno, neboť územní plán i po značné redukci zastavitelných ploch jich má vymezeno dostatečné až nadměrné množství. Další zastavitelné plochy tedy nebudou vymezovány.

Navazující pozemky 366/40 (zastavitelná plocha PY24) je převzata z dosud platného ÚP Pyšely s tím, že se jedná o zbytkovou plochu rozvojové části města, která dosud nebyla využita (obdobně PY25). Zařazení dalších rozvojových ploch přes tuto hranici naráží na výše uvedený požadavek dotčeného orgánu ochrany půdního fondu.

N25 – Ing. Radek Pirochta, Na Březině 402, 252 67 Pyšely, doručeno dne 8. 7. 2021

Citace: „Jako spolumajitel v rámci SJM parcely 698/87 a stavby zde umístěné na parcele st. 1037 dotčených plánovanou změnou územního plánu č. 4 rozhodně nesouhlasím se změnou zástavby v oblasti Starého pivovaru označenou jako BH.

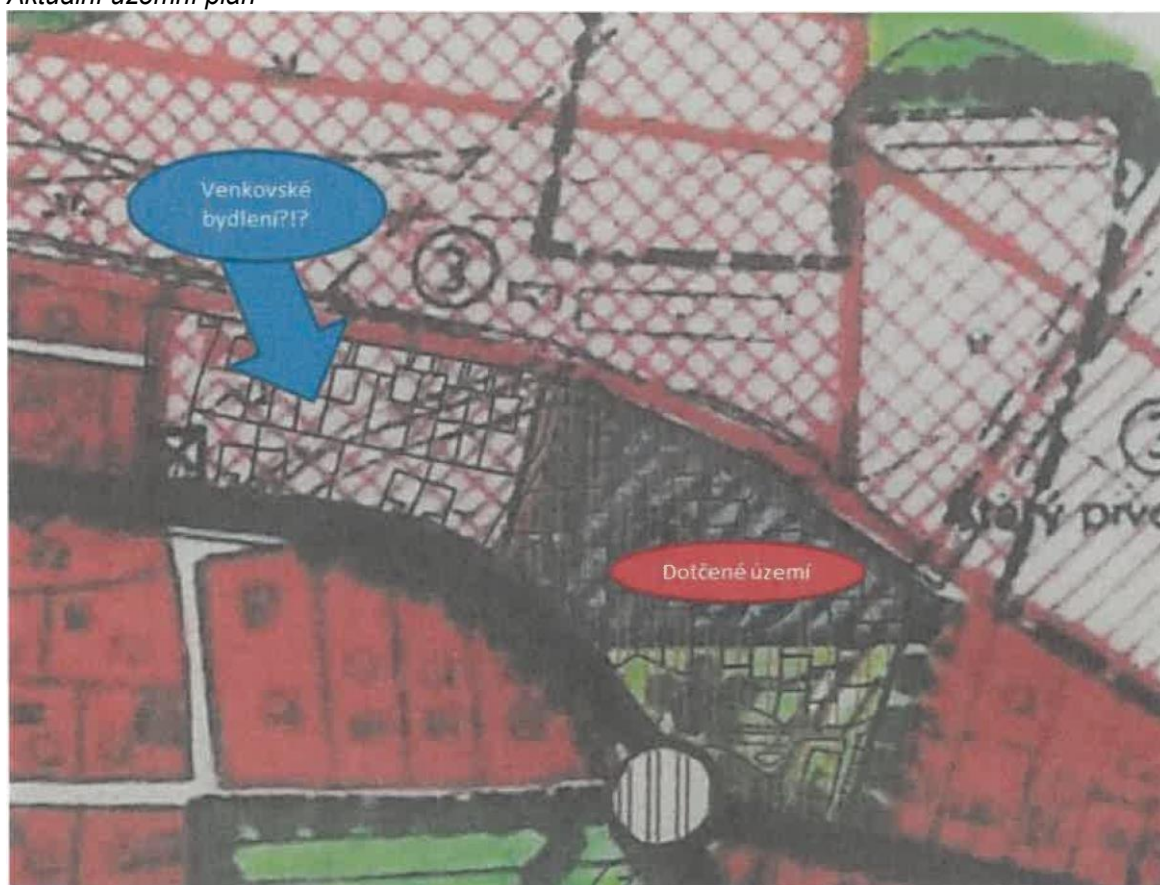
Výrazné zvýšení hustoty zástavby, zvýšení výškových poměrů až na čtyři podlaží prokazatelně snižuje hodnotu investice do tohoto pozemku a stavby, ubírá výhled a omezuje výrazně obzor nad původně stanovenou výškovou úroveň.

Tato oblast je již výrazně poškozena nezákonným povolením vyšší míry zástavby, než určuje platný územní plán, kdy hustota a výška zástavby výrazně převýšila regulativy určené územním plánem. Oprávněné námitky občanů dotčených touto výstavbou a poškození jejich práv nebyly akceptovány a odpovědné orgány selhaly a nezákonné stavby byly následně zkolaudovány.

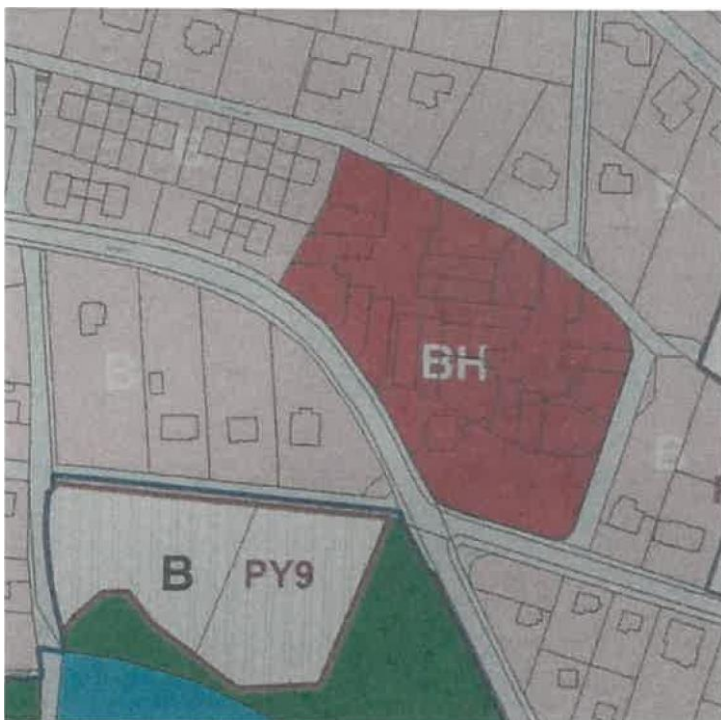
Neproběhlo žádné veřejné slyšení k záměru změny zástavby v této oblasti či k Územnímu plánu obecně, tj. město Pyšely rezignovalo na mínění občanů a extenzivně navrhlo tyto změny.

Proto další zatížení této lokality další výstavbou, zvláště tak hustou a výškově prostornou zásadně odporují charakteru okolní zástavby a výrazně narušují charakter daného území a nevratně poškozují prameniště vody a vodní tok zde pramenící a je tak přímo porušen zákon 254/2001 Sb.

Aktuální územní plán



Navržená změna územního plánu v oblasti Starého pivovaru



Navržená změna také ignoruje návrh okružní křižovatky, která je monitorovacím ukazatelem v prioritě Priorita 1.1 Dopravní infrastruktura ve strategickém plánu města Pyšely.

Změna dále zavádí novou křižovatku na východní straně, která je pouze ve vzdálenosti 50 m od stávající a porušuje tak § 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nehledě na další náležitosti, jakou jsou minimální poloměry zatáčení, které nejsou na východním směru vzhledem k současné zástavbě realizovatelné.

Dotčený Vodní tok touto změnou územního plánu:

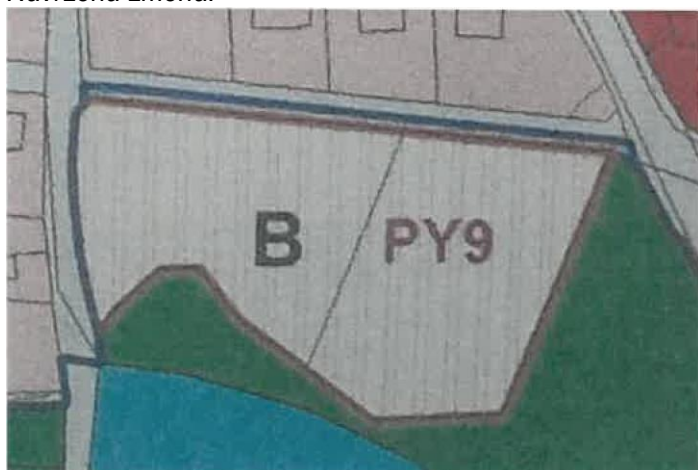


Připomínka:

Další průběh tohoto vodního toku zasahuje také do další změny územního plánu



Navržená změna:



Navržená změna nereflektuje průběh vodního toku a ochranu jeho břehů, nebere do úvahy prameniště uprostřed této plochy skryté ve vrbovém porostu.

Věc: Námitka proti překročení hranice zástavby stanovené aktuálně platným územním plánem

Ve stávajícím územním plánu jsou stanoveny hranice zástavby, které by měly být nepřekročitelné. Nový návrh je překračuje a nedává jistotu ochrany investice do nemovitostí z důvodu jejího znehodnocení stále se zvyšující zástavbou a snížení kvality bydlení dotčené touto změnou územního plánu a dalšího poškozování životního prostředí a kvality života.

Věc: Námitka proti nestanovení cílového počtu obyvatel

ÚP Pyšely – textová část ke společnému jednání:

Město Pyšely se bude nadále rozvíjet na vymezených zastavitelných plochách, přičemž cílový parametr území – cílový počet obyvatel – odpovídá společenské dohodě vyjádřené ve strategickém plánu města Pyšely.

CÍLOVÝ POČET OBYVATEL VE STRATEGICKÉM PLÁNU CHYBÍ.

Je proto nutné nejdříve dopracovat strategický plán, prodiskutovat s občany jejich představy a teprve poté je možné stanovit cílové ukazatele a podle nich teprve řešit změny v územním plánu.

Věc: Námitka proti dalšímu navyšování dopravy a zhoršování životního prostředí a kvality života obyvatel města Pyšely

ÚP Pyšely – textová část ke společnému jednání:

Územní plán akceptuje a prostorově chrání silnice III. tříd, které zpřístupňují řešené území a vytváří základní komunikační systém města a jeho místních částí.

Článek 16: „šířka vozovky 2x3m + jedno nebo oboustranný chodník 1,5-2m”

MÍSTNÍ KOMUNIKACE JSOU PŘETÍŽENÉ A PROSTOROVÉ POMĚRY NEUMOŽNUJÍ JEJICH ROZŠÍŘENÍ, NAOPAK ÚZEMNÍ PLÁN STANOVUJE DALŠÍ OBYTNÉ PLOCHY, KTERÉ SE NA NĚ NAPOJUJÍ A DÁLE ZHORŠÍ JEJICH PŘETÍŽENÍ A OHROŽENÍ OBYVATEL, ZVLÁŠTĚ DĚTÍ.

Uvedené hodnoty rozšíření vozovky a vybudování chodníků u komunikací je pouze proklamativní, reálně se to nedá v současné centrální zástavbě jak Pyšel, tak jeho částí – Nová Ves, Zaječice realizovat bez rozsáhlých demolic současné výstavby.

Centrální části Pyšel, Zaječic a Nové Vsi mají šířku vozovky 5 m, v exponovaných částech ulice Senohrabská ještě méně a šířka chodníku je zde nedostatečná pro bezpečnou chůzi zvláště rodičů s dětmi. Jiné pěší spojení s centrální částí Pyšel neexistuje. Řešením by bylo vybudování rozšíření chodníku a zřízení kyvadlového provozu řízeného semaforem, to by ovšem vzhledem k intenzitě dopravy zvláště ve špičkách vedlo k jejímu kolapsu. Protože do dat sčítání je pouze zahrnuta celková průjezdná doprava, není zde zahrnuta vnitřní doprava v Pyšelicích, která je zvláště v čase před začátkem výuky ve škole a umístování dětí do mateřské školy charakterizována v podstatě jako souvislý proud vozidel pomalu popojíždících, mezi kterými se proplétají chodci a zvláště děti.

Data z posledního sčítání dopravy v roce 2016 prokazují přetíženost páteřní komunikace III/6031. V roce 2016 byl počet přihlášených obyvatel 1851, v roce 2021 je to již 2086, tudíž je zřejmé, že přetížení komunikace bude logicky nyní ještě vyšší.

Sčítání dopravy 2016 (sč.úsek: 1-2589)															význam zkrátek				
Roční průměr denních intenzit dopravy		LN	SN	SNP	TN	TNP	NSN	A	AK	TR	TRP	TV	O	M	SV				
RPDI - všechny dny	voz/den	91	17	0	17	3	4	39	0	0	0	171	1 692	16	1 879				
		LN	SN	SNP	TN	TNP	NSN	A	AK	TR	TRP	TV	O	M	SV				
RPDI - pracovní den (Po-Pá)	voz/den	113	21	0	21	4	5	45	0	0	0	209	1 788	15	2 012				
RPDI - volné dny (mimo svátky)	voz/den	37	7	0	7	1	1	24	0	0	0	77	1 452	19	1 548				
Hodinová intenzita dopravy												TV	SV						
Padesátirázová intenzita dopravy	voz/h											21	263						
Špičková hodinová intenzita dopravy	voz/h											18	248						
Těžká nákladní vozidla - TNV															TNV				
Hodnota TNV	voz/den														96				
Intenzita dopravy pro hlukové a emisní výpočty												OA	NA	NS	Celkem				
Roční průměr intenzit, den (06-18)	voz/den											1 368	141	6	1 513				
Roční průměr intenzit, večer (18-22)	voz/den											232	9	1	242				
Roční průměr intenzit, noc (22-06)	voz/den											109	14	1	124				
Emise												OA	LNA	TNA	NS	BUS	Celkem		
Roční špičková hodinová intenzita dopravy	voz/h											244	13	5	1	6	269		
Koeficienty nerovnoměrnosti dopravy												alfa	beta	gamma	PS				
Koeficient nerovnoměrnosti dopravy	-											0.00	0.00	0.00	-				
Intenzita cyklistické dopravy															C				
Cyklistická doprava	cyklo/den														13				

Zvyšování dopravy je také způsobeno golfovým areálem (doprava řešená v EIA) a zvyšující se dopravou z okolních obcí, kde také probíhá další výstavba.

Všechny tyto nárůsty dopravy vedou ke kolapsu dopravy na komunikaci I/3 především v ranních špičkách, kdy oboustranné nájezdy vozidel z komunikace 603/1 v Senohrabech na komunikaci I/3, kde je pouze jeden pruh, vedou ke kolapsu dopravy na I/3 až do stupně F: Úsek je přetížen. Tento stav lze velmi dobře pozorovat s jednotlivými roky nárůstu obyvatel v Pyšelicích, jak postupně narůstá kolona na této komunikaci v době špičky s jednotlivými roky.

Připomínky k nesouladu či rozporu Strategického plánu a návrhu změny územního plánu.

Tyto záměry nejsou realizovány, nebo jsou přímo v rozporu s navrženou změnou územního plánu nebo nejsou ani vyznačeny – například chodníky, cyklostezky mezi jednotlivými místními částmi.

Od doby zpracování strategické studie se změnil počet obyvatel z 1.364 v roce 2007 na 2.086 k 1. 1. 2021 což je nárůst o více než 65 %, ani poslední aktualizace neřeší nové výzvy, které to přináší. Občanská vybavenost v místě bydliště (tj. v docházkové vzdálenosti) neexistuje a není s ní absolutně v tomto materiálu počítáno.

Taktéž není následně v územním plánu myšleno na dětská hřiště, plácky, parčíky, natož na sportoviště. Děti rychle odrůstají a sliby, že hřiště nebo sportoviště „brzy“ bude je pro ně za sedm let irelevantní.

Nemožnost zábavy pro mladou generaci generuje problémy se vznikem alkoholismu a užíváním drog, protože mladá generace nemá prostor kde se realizovat. Přitom se jedná jen o plochy o rozsahu cca 2.000 m² (tj. cca dvou parcel), které by měly být součástí každé nové zástavby.

Strategický plán rozvoje města Pyšely pro období 2013-2022 implementuje tyto konkrétní cíle (vybráno relevantní k navrhované změně ÚP):

Životní prostředí – stanoveno 9 cílů:

Nesplněno 55% za 7 let

- Zbudování chodníků pro zvýšení bezpečnosti občanů a hlavně dětí Propojení místních částí Pyšely – Zaječice – Kovářovice chodníkem
- Zbudování cyklostezky mezi Pyšely a Zaječicemi
- Propojení místních částí Borová Lhota a Pyšely chodníky a cyklostezkou
- Vybudování nové ČOV pro Zaječice, Kovářovice a Novou Ves

Kulturní a volnočasové aktivity (nesplněno)

- Výstavba tělocvičny
- Výstava multifunkční sportovní plochy na louce JZ od ulice Na Ohradě (8.000 m2)
- Výstavba sociálního bydlení
- Výstavba domů s pečovatelskou službou

Nový územní plán obce

- Stabilizovat rozsah rozvojových záměrů dle současného územního plánu a dále jej zásadním = plošným způsobem nerozvíjet
- Připravit podmínky pro umístění veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury
- Vymežit a posílit ochranu vnějšího – nezastavěného území ve prospěch denní regenerace obyvatel

Nepoměr mezi nárůstem bydlení a další vybaveností města, zkušenosti a míra úsilí, které musí město této problematice věnovat, pak vedou město k zásadnímu omezení dalšího plošného rozvoje bydlení v úrovni nového územního plánu.

Základním strategickým cílem města Pyšely na období 2007 – 2020 je zajištění optimálního rozsahu a formy veřejné infrastruktury a tím i zvýšení atraktivity a konkurenceschopnosti města v oblasti cestovního ruchu jako platformy rozvoje podnikání MSP (malých a středních podnikatelů) a zvýšení kvality městského prostředí a života obyvatel zde žijících.

V obci se nachází dvě fotbalová hřiště. Jiná sportoviště (kromě golfového areálu) nejsou v Pyšelích k dispozici.

Chybí též prostory pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, včetně dětských hřišť pro nejmenší děti.

Pro období 2007 – 2013 stanoveny následující priority

První kritická oblast:

- Doprava
- Technická infrastruktura
- Životní prostředí

Druhá kritická oblast:

- Infrastruktura pro vzdělání, celoživotní vzdělání a rozvoj lidských zdrojů
- Sport a volnočasové aktivity
- Kulturní a sociální život
- Zdraví a bezpečnost

Priorita 1.1 Dopravní infrastruktura

Z hlediska silniční bezpečnosti a plynulosti provozu, dojde k výstavbě kruhového objezdu na křižovatce ulic Nádražní a Čtyřkolská

Monitorovací ukazatele:

- Vybudování 40 parkovacích míst
- Výstavba 1 kruhového objezdu

Priorita 1.3 Životní prostředí

Dochází však ke zhoršení stavu ovzduší ve městě v důsledku frekventované automobilové a nákladní dopravy. S rostoucí oblibou občanů Pyšel přepravovat se osobním automobilem, při předpokladu přílivu nových obyvatel a rostoucí frekvencí provozu nákladních automobilů dovážejících stavební materiál na výstavbu obytných domů je nutné počítat s dalším zhoršením stavu ovzduší. V důsledku zvýšené dopravy a špatného stavu místních komunikací čelí občané Pyšel zejména vysoké prašnosti a hluku. Tento problém musí město akutně řešit. Proto plánuje rekonstrukci místních komunikací.

Priorita 2.4 Zdraví a bezpečnost

- Rekonstrukce 4 km chodníků

Aktualizace schválena 5. června 2017

Závěr: Návrh územního plánu je v přímém rozporu se strategickým plánem, porušuje stanovené hranice zástavby, ničí životní prostředí a přímo porušuje platné zákony a vyhlášky.

Je proto nezbytné nejdříve provést veřejnou debatu o stanovení cílového počtu obyvatel, přepracovat strategický plán a teprve na jeho základě je možné upravovat územní plán.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění: Dotčená lokalita se rozvíjí podle původní urbanistické koncepce a tvoří ji plochy bydlení v rodinných domech a v jižní části plochy občanského vybavení. Dvě skupiny rodinných domů dle původní koncepce jsou již realizovány (stav), plocha dotčená námitkou je pak v tomto smyslu upravena jako plochy přestavby. Obsahuje tedy plochu bydlení v rodinných domech (B) a plochu občanského vybavení (OV) v obou případech vyznačeno jako plocha přestavby.

N26 – Ing. Josef Dastych, Vřesová 684/12, 181 00 Praha 8, doručeno dne 8. 7. 2021

Citace:

„1. Dne 30. června 2021 se uskutečnilo veřejné projednání návrhu Územního plánu Pyšely, jehož konání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou Městského úřadu Pyšely ze dne 28. května 2021, č.j. 51/2021 (dále jen „návrh územního plánu“).

2. Vlastník tímto v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) uplatňuje v otevřené sedmidenní lhůtě proti návrhu územního plánu tyto své námitky.

I. Specifikace pozemků vlastníka

3. Vlastník je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 382/2 a parc. č. 418/52 a spoluvlastníkem pozemků parc. č. 418/4 a parc. č. 418/53 v rozsahu id 2/3, to vše k. ú. Zaječice, obec Pyšely, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov (dále jen „pozemky“).

4. Jedná se o pozemky v katastrálním území Zaječice, vesměs lokalitu Pod Štěpníci, jihozápadně od ulice Příkrá. Pozemky jsou dotčeny návrhem územního plánu a zejména změnami ZJ18, ZJ19 a ZJ5 (S1).

II. Podstata námitek

5. Vlastník nesouhlasí se změnou funkčního využití dotčených pozemků ze zastavitelných (plocha venkovské bydlení) na nezastavitelné (zemědělská plocha).

6. Vlastník od roku 2005 činil v kooperaci s obcí Pyšely konkrétní úkony směřující k výstavbě rodinných domů; vlastní výstavba nebyla realizována v důsledku objektivních okolností, spočívajících v soudních sporech o určení vlastnického práva, trvajících v období let 2006 až 2019.

7. Návrh územního plánu nerespektuje recentní judikaturou vymezené požadavky testu proporcionality a zákazu diskriminace; změnou funkčního využití je zasahováno do vlastnických práv vlastníka, změnou na jeho straně dochází ke vzniku závažné ekonomické újmy.

8. Vlastník navrhuje, aby dotčené pozemky byly vymezeny jako stavební, tj. jako plochy bydlení.

9. Vlastník dále nesouhlasí s tím, aby pozemek parc. č. 382/2 byl územním plánem vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

III. Rozhodná právní úprava a judikatura správních soudů

10. Vlastník nejprve rekapituluje relevantní právní úpravu a judikaturu správních soudů.

A/ Východiska předpokladů pro změnu způsobu využití konkrétního území.

11. Judikatura Nejvyššího správního soudu je ve skutkově obdobných případech ustálena v závěru, že „změna funkčního využití pozemku je bezpochyby zásahem do vlastnického práva stěžovatele“ (srov. bod [25] rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. října 2020, č.j. 10 As 197/2019-46, dále jen „rozsudek Špindlerův Mlýn“).

12. Protože je územním plánem určováno využití konkrétního území, může být sice územním plánem (jeho změnou) do vlastnických práv vlastníka dotčených pozemků zasaženo, avšak zásahy do těchto práv musejí být „...ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a [soudem je následně zkoumáno] zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle“ (srov. bod [52] usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. července 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS). Správní orgány jsou tak při vytváření územního plánu povinny řídit se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů.

13. Ke shora uvedeným závěrům se Nejvyšší správní soud konstantně hlásí (srov. například již odkazovaný rozsudek Špindlerův Mlýn).

14. Jinými slovy, předmětem těchto námitek není otázka, zda dochází k zásahu do vlastnického práva vlastníka (kladná odpověď se podává z konstantní judikatury; k zásahu do práv vlastníka dochází), nýbrž otázka, zda je tento zásah přípustný a zda jsou ve věci splněny zákonem a judikaturou vymezené předpoklady pro takový zásah.

B/ Rozsudek Špindlerův Mlýn

15. Vlastník nejprve odkazuje na odůvodnění rozsudku Špindlerův Mlýn.

16. Tamní vlastník pozemku uplatnil námitky ke změně územního plánu, který měnil funkční využití dotčených pozemků ze stavebních na nestavební (tj. na funkční plochu KO – ostatní krajinná zeleň).

17. Vlastník nesouhlasil s novým funkčním zařazením pozemku; argumentoval mj. tím, že na sousedním pozemku byla stavba rodinného domu povolena. Vlastník se neúspěšně domáhal vydání územního rozhodnutí (věc trvala řadu let).

18. Pořizovatel územního plánu odůvodnil změnu funkčního využití pozemků tím, že územní plán vytváří přiměřené rezervy zastavitelných ploch, avšak další zvyšování zastavitelných ploch by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí. Vymezení daných pozemků jako zastavitelných nepovažoval pořizovatel za vhodné s ohledem na závěry SEA a Správy Krkonošského národního parku.

19. Nejvyšší správní soud judikoval, že se pořizovatel územního plánu nedostatečně vypořádal „...s tím, proč je přiměřený zásah do vlastnického práva stěžovatele s ohledem na sledovaný veřejný zájem, ačkoli stěžovateli dříve vzniklo, za již popsanych specifických okolností (významná je zejména skutečnost, že stěžovatel ještě před změnou územního plánu činil kroky k získání povolení ke stavbě rodinného domu – kterými se tato věc liší od jiných případů), legitimní očekávání, že na svém pozemku bude moci postavit rodinný dům”.

20. K tomu Nejvyšší správní soud doplnil, že argumentaci aktuálním faktickým stavem „...by bylo možné přijmout pouze v případě, že by stěžovatel pozemek nijak nevyužíval a ani by neučinil žádné kroky k tomu, aby ho mohl využívat určitým způsobem. Stěžovatel však po mnoho let podnikal kroky k tomu, aby na tomto pozemku mohl postavit rodinný dům”.

21. Nezákonný zásah územním plánem do vlastnického práva vlastníka byl natolik zjevný, že Nejvyšší správní soud věc ani nevracel krajskému soudu k novému projednání, a část územního plánu rovnou zrušil.

C/ Rozsudek Žitenice

22. Vlastník dále odkazuje na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 18. dubna 2019, č.j. 9 As 65/2019-29 (dále jen „rozsudek Žitenice“).

23. Původní územní plán z roku 2006 vymezoval dotčený pozemek jako zastavitelnou plochu, nový územní plán změnil funkční využití daného pozemku na zemědělskou plochu.

24. Vlastník namítal ekonomickou újmu, neboť projekt výstavby rodinného domu byl připravován 7 let; obec souhlasila s rozdělením pozemků pro rodinné domy i s navrženými komunikacemi.

25. Nejvyšší správní soud konstatoval, že pořizovatel územního plánu „...nemůže bez relevantních důvodů připustit zastavitelnost jiné plochy, kde jsou uplatněná kritéria naplněna ve vyšší míře, případně rozhodnout o ponechání z hlediska ochrany deklarovaných veřejných zájmů zcela srovnatelné plochy v zastavitelném území na základě prokazatelně diskriminačních důvodů”, s tím, že výsledek volby způsobu využití určitého území „...musí mít své právní limity a ve vztahu k omezení základních práv jednotlivce musí mj. obstát v testu proporcionality”.

26. Protože se otázkou proporcionality a diskriminací pořizovatel územního plánu ani krajský soud podrobněji nezabýval, věc byla vrácena k dalšímu řízení.

D/ Rozsudek Velká Dobrá

27. Vlastník konečně odkazuje na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. ledna 2019, č.j. 7 As 461/2018-23 (dále jen „rozsudek Velká Dobrá“).

28. Tento rozsudek představuje příklad rozhodnutí, ve kterém Nejvyšší správní soud připustil změnu funkčního využití pozemku ze stavebního na nestavební. Důvody spatřoval v „...hluku a emisích zplodin v důsledku dopravy na rychlostní komunikaci R6”.

29. Do vlastnického práva vlastníka pozemku tedy dle judikatury lze zasáhnout, avšak pouze z objektivně závažných a konkrétních důvodů.

30. Současně nelze přehlédnout konstatování, že za stěžejní pak zdejší soud dále považuje fakt, že stěžovatelka se proti provedené změně funkčního využití pozemků v průběhu pořizování územního plánu nikterak nebránila” (stěžovatelka nepodala námitky).

31. Pokud by byly námitky podány, nelze vyloučit, že by soud změnu funkčního využití – i při existenci oněch objektivních závažných důvodů – shledal jako nepřiměřenou, a i zde naznal protizákonný zásah do vlastnického práva.

IV. Úkony vlastníka směřující k realizaci výstavby

32. Změnou územního plánu je zásadním způsobem zasahováno do vlastnického práva vlastníka; změnou funkčního využití dochází k závažné ekonomické újmě a k faktickému ekonomickému znehodnocení pozemků.

33. Dosavadní územní plán vymezuje pozemky parc. č. 418/4, 418/53 a 418/52, k. ú. Zaječice v rozhodném rozsahu jako zastavitelné plochy (konkrétně jako plochu venkovské bydlení); návrh územního plánu vymezuje pozemky vlastníka pouze částečně jako plochy bydlení, v převážném rozsahu mění jejich funkční využití na plochy zemědělské.

34. Návrhem územního plánu dochází k podstatné kvalitativní změně pozemků, neboť vlastník nebude do budoucna oprávněn na daných pozemcích realizovat zamýšlenou výstavbu rodinných domů.

35. Vlastník nabyt dotčené pozemky na základě kupní smlouvy ze 15. června 2005, a to se záměrem realizovat na těchto pozemcích výstavbu rodinných domů, neměl zájem je v rozhodném rozsahu využívat zemědělským způsobem.

36. Za účelem výstavby rodinných domů vlastník učinil následující kroky:

a) 21. 8. 2005 vlastník podal žádost o zařazení uvedených pozemků do územního plánu obce Pyšely jako zastavitelných,

b) 3. 10. 2005 bylo vlastníku sděleno schválení žádosti obecním zastupitelstvem ze schůze dne 21. 9. 2005,

c) 10. 10. 2006 vlastník s obcí Pyšely podepsal smlouvu o uhrazení podílu na zasilování těchto pozemků,

d) 9. 8. 2006 vlastník uhradil obci částku 30.131,- Kč za skřívku ornice na části dotčených pozemků,

e) 29. 11. 2006 vlastník obci uhradil částku 10.400,- Kč za výstavbu skříní HUP na hranici pozemků,

f) 19. 10. 2006 vlastník uhradil částku 907.015,- Kč jako podíl na zasilování,

g) 16. 3. 2007 vlastník obci uhradil částku 6.375,- Kč jako podíl na úpravě ÚP,

h) 19. 6. 2007 vlastník obci uhradil 2.975,- Kč za přípojky k jednotlivým parcelám na hranici pozemků,

i) 19. 10. 2007 obecní zastupitelstvo projednalo změnu regulativů na předmětných stavebních pozemcích,

j) 15. 10. 2008 vlastník obci uhradil částku 15.117,- Kč jako podíl za VO v ulici Pod Štěpnici (nyní Příkrá),

k) 22. 12. 2009 vlastník obci uhradil 19.706,- Kč za projednání změn ÚP (regulativy).

37. Vlastník navzdory shora vypočteným činnostem směřujícím k výstavbě rodinných domů nemohl započít s vlastní realizací zamýšleného stavebního záměru, neboť mu v tom bránila objektivní okolnost, spočívající v zahájení sporů o určení vlastnického práva k dotčeným pozemkům.

38. Okolnosti vlastnických sporů v katastrálním území Zaječice jsou s ohledem na svůj rozsah a okruh účastníků pořizovateli územního plánu notoricky známé; z pohledu vlastníka jsou rozhodné následující skutečnosti:

a. Dne 4. června 2006 podala paní Kubias jako dědička žalobu na určení vlastnického práva k dotčeným pozemkům (na stranu žalující se dále přidaly dědičky Era Abizmil a Michal Chen). V žalobě paní Kubias, zjednodušeně řečeno, tvrdila, že zůstavitel Ing. Klinger uzavřel dřívější kupní smlouvu v duševní poruše a že na něm byl spáchán trestný čin. Namítala, že převodní úkon, jakož i veškeré další převody, jsou neplatné, a že je jako dědička (spolu)vlastníkem všech dotčených nemovitostí namísto katastrálně zapsaných vlastníků.

b. Předmětem určovacích sporů byla mimo jiné otázka, zda v záhlaví označený vlastník (spolu s dalšími vlastníky) nenabyl vlastnické právo k pozemkům v dobré víře (institut tzv. dobrověrného nabytí vlastnického práva od nevlastníka).

c. Rozsudkem Okresního soudu ze dne 17. září 2010, č.j. 5 C 124/2006-854 bylo určeno, že vlastníkem dotčených pozemků byl ke dni své smrti zůstavitel Ing. Klinger. Rozsudek byl věcně potvrzen rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 1. prosince 2011, č.j. 24 Co 221/2011-1067, usnesením Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. prosince 2013, č.j. 30 Cdo 3111/2013-1245 bylo následně odmítnuto dovolání.

d. Vlastnické právo vlastníka k dotčeným pozemkům bylo po právní moci odvolacího rozsudku a skončení dodatečného dědického řízení vymazáno z katastru nemovitostí.

e. Dne 14. prosince 2016 vydal Ústavní soud usnesení SP. zn. II. ÚS 955/14, kterým byla odmítnuta vlastníkem podaná ústavní stížnost. Z odůvodnění usnesení vyplynulo, že s ohledem na konkrétní okolnosti sporu nebylo možné v daném řízení plném rozsahu zkoumat dobrou víru vlastníka; vlastník byl soudem fakticky vyzván k podání nové určovací žaloby (původní řízení bylo časově vztaženo ke dni smrti zůstavitele v roce 2001, nová žaloba vlastníka pak ke dni nabytí vlastnického práva v roce 2005).

f) Obratem po obdržení usnesení Ústavního soudu podal žalobce dne 6. března 2017 žalobu na určení vlastnického práva.

g. Soudní řízení vyústilo v uzavření částečného soudního smíru s paní Chen a Abizmil schváleného usnesením Okresního soudu v Benešově ze dne 13. září 2018, č.j. 5 C 31/2017-442. Žalované dědičky uznaly vlastnické právo vlastníka v rozsahu id. 2/3.

h. Žaloba proti paní Kubias v rozsahu zbývajících 1/3 byla rozsudkem Okresního soudu v Benešově ze dne 14. května 2019, č.j. 5 C 31/2017-536 zamítnuta, rozhodnutí bylo rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 30. října 2019, č.j. 30 Co 188/2019-580 potvrzeno.

39. Soudní spory o určení vlastnického práva trvaly od roku 2006 až do roku 2019.

40. Po dobu trvání soudních sporů nemohl vlastník s ohledem na nejistotu o existenci vlastnického práva pokračovat s realizací výstavby. Avšak dříve, než tyto soudní spory skončily a než se vyjasnilo, že vlastník je vlastníkem dotčených pozemků nejméně v rozsahu 2/3, přistoupila obec Pyšely k přípravě nového územního plánu.

41. Vlastníkovi nemůže jít k tíži, že z důvodů nikoli na jeho straně nemohl po nabytí vlastnického práva realizovat zamýšlenou výstavbu – nebylo jeho vinou, že soudní spory trvaly dlouhých 13 let.

42. Proti návrhu územního plánu se vlastník aktivně brání, a to mimo jiné uplatněním námitek prostřednictvím svého podání dne 25. listopadu 2020.

V. Proporcionalita a zákaz diskriminace

43. Vlastník je přesvědčen, že změna územního plánu nemůže ve vztahu k vlastníkovi obstát v testu proporcionality a zákazu diskriminace.

44. V odůvodnění návrhu územního plánu se na straně 89 uvádí, že námitka vlastníka směřující proti návrhu územního plánu „je ve své podstatě oprávněná. Předchozí územní plán skutečně výše uvedené pozemky vymezoval k využití pro bydlení a návrh tohoto územního plánu ke společnému jednání rovněž”.

45. Aktuální podoba návrhu územního plánu představuje dle pořizovatele územního plánu „kompromisní řešení” reflektující názor Krajského úřadu Středočeského kraje a obyvatel obce Pyšely, a to redukcí zastavitelné plochy v rozsahu realizované technické infrastruktury. Pořizovatel územního plánu k tomu dodává, že „jsme v právním státu a těžko můžeme odepírat vlastníku pozemků záměr, který je postupně realizován” (str. 90 odůvodnění).

A/ Test proporcionality

46. Odůvodnění pořizovatele územního plánu, kterým se tento vypořádává s námitkou vlastníka, je zcela nedostatečné, nepřezkoumatelné, vnitřně rozporné, ale především je věcně nesprávné.

47. Pořizovatel územního plánu sice dává za pravdu shora uvedené argumentaci vlastníka, včetně toho, že vlastníkovi nelze s ohledem na principy právního státu odepírat realizaci stavebního záměru, avšak tento závěr pořizovatel dostatečně nepromítá do výsledné podoby návrhu územního plánu.

48. Vlastník zamýšlel realizovat výstavbu na celé ploše jihozápadní části dotčených pozemků, nikoli pouze v rozsahu vymezeném návrhem územního plánu.

49. Vlastník dotčené pozemky nabyl jako pozemky zemědělské, shora vypočtenými úkony vlastník postupně zabezpečil změnu územního plánu do dosavadní podoby, kdy byla právě ona jihozápadní část dotčených pozemků vymezena jako stavební – plocha venkovské bydlení (jako stavební tedy vědomě nebyl vymezen celý pozemek parc. č. 418/4).

50. Takto byl rozvoj dané lokality a stavební záměr od počátku chápán vlastníkem i obcí; o rozsahu stavebního záměru vlastníka ostatně svědčí konstatování pořizovatele územního plánu, že se jedná o „kompromisní řešení”.

51. Vlastník se v odpovídajícím poměru podílel na nákladech spojených z realizací inženýrských sítí v dané lokalitě, a to na základě smluvních ujednání mezi ním, obcí Pyšely a společností Veta real spol. s r.o.; stejně jako se tyto skutečnosti promítly do smluvních ujednání mezi obcí Pyšely a společností Veta real spol. s r.o. o převodu komunikací v dané lokalitě (viz Smlouva o smlouvě budoucí ze dne 10. 10. 2006 a Kupní smlouva ze dne 28. 6. 2005).

52. Jak vyplývá z rozsudku Špindlerův Mlýn, změna územního plánu musí sledovat zákonné cíle a může být učiněna pouze v nezbytně nutném míře a „nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli”, vyloučena musí být libovůle.

53. Změna vymezení plochy pozemků vlastníka na pozemky zemědělské se opírá pouze o odkaz na názor krajského úřadu a blíže nespecifikovaný názor veřejnosti. V tomto směru nicméně nelze přehlédnout, že krajský úřad se explicitně nevyjadřuje k pozemkům vlastníka. Námitky krajského úřadu jsou spíše obecného charakteru – krajský úřad se zejména kriticky staví k rozšiřování zastavitelných ploch nad rámec původního územního plánu.

54. Názor krajského úřadu přitom sám o sobě nemůže odůvodnit neproporcionální zásah do vlastnického práva vlastníka (k tomu opět srov. rozsudek Špindlerův Mlýn).

55. Z odůvodnění návrhu územního plánu není v logice rozsudku Špindlerův Mlýn zřejmé, jaký konkrétní cíl má být sledován změnou části pozemků vlastníka ze stavebních na nestavebních, proč má být tohoto cíle dosaženo přeměnou funkčního využití právě těchto konkrétních pozemků vlastníka, proč má být zvolené řešení z hlediska sledovaného cíle vůči vlastníkovi šetnější a spravedlivější než možné jiné varianty a jiná řešení, která by se nabízela.

56. Věcné důvody pro změnu funkčního využití právě těchto pozemků přitom zcela absentují. Ať již jsou (budou) cíle a důvody pořizovatele územního plánu formulovány jakkoli, závažnost těchto cílů a důvodů zjevně nemůže dosáhnout intenzity arobované judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Velká Dobrá)

B/ Zákaz diskriminace

57. Má-li snad být důvodem změny funkčního využití obecný požadavek na redukcii zastavitelných ploch v území (kterýžto důvod sám o sobě nemůže obstát ve vztahu ke konkrétním pozemkům vlastníka), nesmí pořizovatel územního plánu postupovat diskriminačním způsobem.

58. Vlastníkovi není zřejmé, proč je zastavitelná plocha redukována ve vztahu k právě jeho pozemkům, zatímco pozemky (některých) jiných vlastníků jsou nadále vymezovány jako v plném rozsahu zastavitelné.

59. Uvedené pochybení je o to závažnější a vysvítá na povrch ve světle toho, že územní plán vymezuje dokonce zcela nové zastavitelné plochy!

60. Má-li být cílem redukce zastavitelných ploch, nemůže se tak dle vlastníka dít na úkor dosavadních zastavitelných ploch ve prospěch nových zastavitelných ploch, a to tím spíše, pokud vlastník již zahájil úkony směřující k realizaci výstavby.

61. Změna funkčního využití nerespektuje judikaturní závěry přijaté například v rozsudcích Žitenice či Špindlerův Mlýn, které zapovídají jednat vůči srovnatelným plochám (natož plochám sousedním) diskriminačně.

VI. Veřejně prospěšná stavba

62. Vlastník konečně nesouhlasí s funkčním vymezením pozemku parc. č. 382/2 jako Veřejně prospěšné stavby – tělovýchovná a sportovní zařízení.

63. Návrh územního plánu nikterak nezduodňuje, proč právě tento pozemek má být vymezen jako veřejně prospěšná stavba; návrh územního plánu v tomto ohledu nezákonně zasahuje do vlastnických práv vlastníka, působí mu ekonomickou újmu, nedůvodně jej omezuje v možnostech využití pozemku a analogicky se uplatní judikaturní závěry shora rozvedené.

VII. Závěr

64. Vlastník s ohledem na vše shora uvedené shrnuje, že změnou funkčního využití dotčených pozemků dochází k nezákonnému zásahu do vlastníka vlastnického práva; změna funkčního využití pozemků neobstojí v testu proporcionality, nerespektuje požadavek na minimalizaci zásahů a nerespektuje zákaz diskriminace. Návrh územního plánu vlastníku působí závažnou ekonomickou újmu a fakticky znehodnocuje vlastníkovy pozemky.

65. Vlastník proto navrhuje, aby pozemky parc. č. 418/4, 418/53 a 418/52, k. ú. Zaječice byly v územním plánu nadále vymezeny jako zastavitelné, nejlépe jako plochy bydlení, a to v rozsahu, v jakém jsou v aktuálně platném územním plánu vymezeny jako plochy venkovského bydlení, a aby pozemek parc. č. 382/2, k. ú. Zaječice byl vymezen ve stejném režimu, jako v doposud platném územním plánu a aby nebyl vymezován jako veřejně prospěšná stavba.

66. Setrvá-li pořizovatel územního plánu na dosavadní podobě návrhu územního plánu, vlastník avizuje, že se bude domáhat zrušení příslušné části územního plánu u soudu, a že bude vůči obci Pyšely uplatňovat zákonný nárok na náhradu vzniklé škody.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

1. Požadavek na vymezení pozemků parc. č. 418/4, 418/53 a 418/52, k. ú. Zaječice jako zastavitelné: Územní plán je oproti verzi ze společného jednání doplněn na podkladě pokynu určeného zastupitele o zastavitelné plochy ZJ18 a ZJ19, určené pro bydlení. Zařazení těchto ploch je zevrubně odůvodněno s odkazem na míru naplňování dosud platného územního plánu, kdy je kontaktní část těchto pozemků vůči stávajícím místním a účelovým komunikacím zčásti zainvestována (NN elektro).

V této souvislosti byl dotčený orgán ochrany půdního fondu požádán o souhlasné stanovisko.

2. Pozemek parc. č. 382/2, k. ú. Zaječice je vymezen ve stejném režimu, jako v doposud platném územním plánu (sportovní plochy). Související částí námítka, aby pozemek nebyl vymezován jako veřejně prospěšná stavba, se vyhovuje.

N27 – Ing. Jaroslav Šnajberk, Zaječice 58, 251 67 Pyšely, doručeno dne 13. 7. 2021

Citace: „Jako majitel pozemku p. č. 109, v k. ú. Zaječice, podávám tímto námítku do projednávání vyhlášky k ÚP města Pyšely, dle zák. 183/2006 parag. 188 o územním plánování, v části obce Zaječice. Uvedený pozemek žádám zařadit jako stavební pozemek pro vybudování zemědělského ranče pro chov koní. Podnikám v oblasti zemědělství a k uvedenému pozemku vede místní komunikace, z které je přístupný, za vyřízení děkuji.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Územní plán již v rámci společného jednání byl projednán s dotčenými orgány a především s orgánem ochrany ZPF byl konzultován na základě jejich nesouhlasného stanoviska s nadměrným zábořem ZPF a s tímto orgánem bylo dosaženo dohody, která vyústila ve změnu jeho stanoviska. Další záboře ZPF nebudou v současné době orgánem ochrany ZPF povoleny. Rovněž po společném jednání prošel územní plán přes stanovisko nadřízeného orgánu, tj. KÚ Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, kde po dvou doplněních bylo rovněž dosaženo shody a mohlo být pokračováno v řízení o územním plánu. Z výše uvedených stanovisek vyplynulo, že další navyšování zastavitelných ploch v současné době nebude umožněno, neboť územní plán i po značné redukci zastavitelných ploch jich má vymezeno dostatečné až nadměrné množství. Další zastavitelné plochy tedy nebudou vymezovány.

V případě pozemkové parcely č. 109 k.ú. Zaječice se jedná o požadavek na vymezení zastavěného území v otevřené krajině. Využití pozemku je dle ÚAP ORP Benešov rovněž limitováno Přírodním parkem Velkopovovsko a chráněným ložiskovým územím.

Vymezení zastavitelné plochy dle této námítky by bylo v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR – prioritou č. 20.

Viz prioritizace č. 20:

(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, pokud to je možné a odůvodněné, 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, nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu.

N28 – Tatiana Gnulíková, Strážkova 82, 190 00 Praha 9, doručeno dne 2. 7. 2021

Citace: citace je totožná s námitkou N04

Námítka se nevychovuje.

Odůvodnění: Odůvodnění námítky je totožné s odůvodněním námítky N04.

Návrh rozhodnutí o námitkách doručených k opakovanému veřejnému projednání konanému dne 3. 3. 2022 a jejich odůvodnění

N29 – ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10, čj. 355/21/18000 ze dne 2. 6. 2021

Citace: „Námítka se týká chybného značení zařízení přenosové soustavy. V návrhu Územního plánu Pyšely je zařízení přenosové soustavy, nadzemní vedení elektrické energie provozováno na napěťové hladině 400 kV označeno jako „VVN elektrické vedení“.

Vedení provozováno na napěťové hladině 400 kV jsou označovány jako zařízení zvláště vysokého napětí - „ZVN“. Dle tohoto značení je možné zjistit šíři ochranných pásem zařízení elektrizační soustavy. Značení těchto zařízení jako zařízení „VVN“ může být pro dotčené vlastníky mystifikující při jejich činnostech v ochranných pásmech.

Dále se námitka týká návrhu rozvojové plochy PY37 – bydlení. Tato plocha je částečně v překryvu s ochranným pásmem nadzemního vedení ZVN 400 kV. Tato plocha byla také předmětem námítky k návrhu Územního plánu Pyšely k veřejnému projednání (podána dne: 4.6.2021 se značkou ČEPS: 355/21/18000), avšak ve vztahu k této ploše ji pravděpodobně nebylo vyhověno, jelikož vyhodnocení námitek po veřejném projednání nelze dohledat. Navrhovaná plocha PY37 je vymezena v rozporu s § 46 energetického zákona, který z důvodu zajištění spolehlivosti provozu zařízení elektrizační soustavy, a především z důvodu ochrany života, zdraví a majetku osob, neumožňuje mimo jiné umísťování staveb bez souhlasu vlastníka této infrastruktury. Na základě výše uvedeného není možné využít navrhovanou plochu takovým způsobem, za jejímž účelem je v územním plánu vymezována.

Žádáme Vás o aktualizaci dat limitů v území dle platných Územně analytických podkladů a opravu značení zařízení přenosové soustavy – nadzemního vedení ZVN – V413, v rámci návrhu Územního plánu Pyšely a redukci výše uvedené plochy tak, aby nezasahovala do ochranného pásma vedení ZVN 400 kV, a to z důvodu zajištění zřejmého využití plochy, a především z důvodu naplnění požadavků vyplývajících z energetického zákona.“

Námítka se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: V textu je opraveno značení elektrického zařízení z označení VVN na označení ZV. Rovněž jsou zpracovatelem upraveny údaje z ÚAP 2020.

Plocha PY37 bude ponechána dle stávajícího návrhu, neboť se jedná o standardní proluku v území. Využití plochy bude vedením limitováno a výstavba bude umožněna pouze v části, kam nebude zasahovat vedení elektro a prostor pod vedením, resp. prostor ochranného pásma VN a VVN elektro lze využít pro případné funkce plochy bydlení, jejichž vlastnosti jsou slučitelné s limitem ochranného pásma – například veřejná zeleň, zpevněné plochy atd.

N30 – PhDr. Sabina Adamczyková, Rilská 3182/4, 140 00 Praha 4, podáno dne 10. 3. 2022

Citace:

„1. Námitatel je vlastníkem pozemků parc. č. 1157/2, 1126/2 a st. 531, jehož součástí je stavba č. ev. 430; stavba pro rodinnou rekreaci, vše v k. ú. Pyšely, obec Pyšely (dále jen „Pozemky“). Pozemky jsou dotčeny návrhem Územního plánu Pyšely, jak byl zveřejněn dne 28. 1. 2022 a projednán dne 3. 3. 2022.

Důkaz: seznam nemovitostí na LV č. 56, k. ú. Pyšely z nahlížení do katastru nemovitostí

2. Pozemky mají být dle návrhu Územního plánu Pyšely vedeny jako RI – plochy rekreace – rodinná rekreace. Jednou z podmínek prostorového uspořádání těchto ploch je, že u novostaveb bude zastavěná plocha objektu pro rekreaci činit max 40 m², stavba bude pouze přízemní s výškou hřebene max 5 m.

3. Pozemky jsou dle aktuálního územního plánu vedeny ve své zastavěné části jako plochy rekreační zástavby, které umožňují rekreační bydlení rodinného typu v rámci stávající chatové zástavby v objektech o max. rozloze 80 m² s rekreačním a užitkovým využitím zahrad.

4. Namítatel ve vztahu k Pozemkům především namítá, že změna jejich vymezení v rámci návrhu Územního plánu Pyšely oproti aktuálnímu územnímu plánu zcela odporuje stávajícímu způsobu využití Pozemků, jakož i aktuálním nárokům na rekreační objekty, a to konkrétně tím, že pro případ novostaveb je omezena zastavitelnost plochy objektu pro rekreaci na max. 40 m², oproti stávajícím 80 m².

5. Stavba (č. ev. 430) postavená na Pozemcích, resp. zastavěná plocha a nádvoří, má v současné době výměru 57 m² a je svými majiteli k rekreačním účelům využívána již po mnohá desetiletí; ti mají v úmyslu Pozemky včetně stavby využívat stejným způsobem i nadále a zachovat je i pro další generace.

6. S ohledem na vývoj aktuálních trendů a požadavků na moderní rekreační objekty se však stávající výměra stavby na Pozemcích jeví jako nedostačující tato výměra je přitom návrhem Územního plánu Pyšely pro případ realizace nové stavby ještě zmenšena. Tato nedostatečnost je zdůrazněna celkovou rozlohou Pozemků, kdy výměra stavby je oproti výměře Pozemků prakticky nepatrná.

7. Namítatel nemá v úmyslu jakkoliv měnit charakter Pozemků ani stavby na nich; jakékoliv modernizace stávajícího objektu, případně realizaci nového objektu namísto stávajícího, má v úmyslu provést s maximální citlivostí a zachováním charakteru místa, aniž by došlo k narušení jeho genia loci. Pro úplnost Namítatel dodává, že je nesmyslné omezit možnou rozlohu novostaveb na 40 m², když se v území již nyní nachází objekty o rozloze větší. Není tedy pro poměry v území reálně rozdíl, zda budou stávající objekty rekonstruovány nebo zda budou nahrazeny zcela novými objekty; není však úlohou územního plánu, aby takto nelogicky omezoval možnosti vlastníků dotčených pozemků a staveb.

8. V neposlední řadě je třeba připomenout, že vhodnost a přiměřenost dané stavby, ať už se bude jednat o rekonstrukci stávající stavby nebo o nahrazení stávající stavby novou stavbou, bude řešena v navazujících řízeních (územní/stavební). Není tedy třeba se obávat, že v případě požadované úpravy návrhu Územního plánu Pyšely dojde k nevhodnému zásahu do území.

9. Návrh Územního plánu Pyšely tedy významně a nedůvodně omezuje jakékoliv možnosti modernizace objektů nacházejících se na dotčených plochách. V jeho důsledku pak hrozí, že území bude spíše upadat než se žádoucím způsobem rozvíjet.

10. S ohledem na výše uvedené Namítatel žádá, aby byl návrh Územního plánu Pyšely změněn v části stanovující podmínky prostorového uspořádání ploch RI — ploch rekreace — rodinná rekreace tak, že umožní na těchto plochách realizovat novostavby, případně rekonstruovat stávající stavby, v rozloze max 80 m², tedy tak, jak tento požadavek stanoví stávající územní plán.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: V první řadě je třeba konstatovat, že podmínky prostorového uspořádání byly v návrhu územního plánu v podobě uvedené k 1. opakovanému veřejnému projednání stanoveny již ke společnému jednání (§ 50 stavebního zákona) a tudíž k nim nelze podávat k 1. opakovanému veřejnému projednání námítku. Nicméně je potřeba uvést, že plochách pro rekreaci není potřeba vymezovat větší stavby, neboť svým účelem slouží převážně pro přechodné ubytování v době rekreačního pobytu. Pokud současná stavba má větší výměru, než je stanoveno v územním plánu, tak lze objekt užívat nadále stejným způsobem, ale již nelze dále navyšovat zastavěnou plochu. Stanovením upřesňujících limitů nejsou současní vlastníci nijak omezeni v současném užívání.

Územní plán s výjimkou 3 zastavitelných ploch K06 (RI), BL1 (RI) a PY20 (RI) nové zastavitelné plochy pro rodinnou rekreaci nevymezuje s vědomím, že dostupnost těchto ploch, jejich vybavení veřejnou infrastrukturou i stavebně technické vlastnosti – zejména vzájemné odstupy, umístění dalších doplňkových staveb – neodpovídají současným požadavkům na urbanizované území. Vymezený limit 40 m² zastavěné plochy je tak regulací, která má zabránit dalším rozšiřováním těchto rekreačních objektů.

Limit 40 m² umožňuje užívat objekt k rodinné rekreaci; rekreační pobyt nelze zaměňovat s prostorovými požadavky trvalého bydlení.

N31 – Hana Bejšovcová, Milánská 454, 109 00 Praha 10, doručeno dne 9. 3. 2022

Citace: „Na základě veřejné vyhlášky ze dne 28.01.2022 Vám zasílám své připomínky k návrhu Územního plánu Pyšely

1) Nesouhlasím se zařazením pozemků označených jako PY42 jako pozemků určených k zástavbě, a to v jakékoliv etapě. Tato oblast je pohledově významná a tvoří plynulý přechod z původní, nezastavěné

krajiny přírodního parku Velkopopovicko k zástavbě Pyšel a Zaječic. Výstavba v tomto prostoru podle navrženého ÚP je masivní a značně zasahuje do nezastavěných polí mimo obě obce. Nová zastavěná území mají kompaktně navazovat na zástavbu obce a doplňovat ji. Toto je ale naprosto mimo obec, vytváří izolovaný satelit, podobný masivní výstavbě rekreačních chat, proti kterým se dnes město Pyšely tak mohutně staví. Zabírá naprosto volnou, nezastavěnou krajinu s krásným výhledem do okolí.

Odůvodnění změny, že nejde o pohledově významnou lokalitu je naprosto mylné, což musí být jasné všem, kdo někdy tuto lokalitu navštívili. Z jakého důvodu bylo toto území znovu včleněno do ÚP jako zastavitelné, poté co bylo v minulém projednávání vypuštěno? Proč není sledován zájem obyvatel, kteří se už při prvním projednávání proti tomuto záměru postavili?

2) Opětovně Vás žádám o zařazení částí pozemků par. č. 690/18 a 690/20 směrem k ulici Senohrabská, jako pozemek určený pro bydlení. Na rozdíl od schválené zástavby PY42 jde o pozemek k výstavbě jediného rodinného domu, u kterého by byla dostatečně velká zahrada a ležel by podél silnice Senohrabská. Výstavbou rodinného domu nedojde k expanzi zástavby směrem ven z obce do volné krajiny, naopak kompaktně doplní stávající zástavbu. Je až s podivem, proč zatím nebylo mé žádosti vyhověno u pozemku prakticky v centru obce, zatímco izolovaná plocha pozemků PY42 násobně větších a izolovaně ležících mimo obec je opět jako stavební zařazena. Z jakého důvodu? Žádám, abyste mi konečně sdělili odůvodnění, proč nedošlo k vyhovění mé žádosti.

3) Nesouhlasím se změnou zeleně navazující na Pazdernický rybník na plochu pro bydlení – pouze zahrady. Odůvodnění, že jde o nepřístupnou část je naprosto nepřesné a chybné. V současné době je nepřístupná pouze část přiléhající k silnici, část přiléhající k polím a pozemkům určeným k zástavbě je volně průchozí a není jediný důvod veřejného zájmu, aby byl přístup k rybníku obyvatelům Pyšel a návštěvníkům odepřen. Projednávání ÚP je naopak jedinečnou příležitostí, jak tuto možnost nechat zachovanou a umožnit volný přístup k vodní ploše obyvatelům. Proč došlo ke změně, z jakého důvodu byla rozšířena zastavitelná plocha obce až k Pazdernickému rybníku? Proč nebyl sledován zájem obyvatelů?

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

1. V první řadě je třeba konstatovat, že požadavky uvedené v bodě 1) nebyly předmětem řešení 1. opakovaného veřejného projednání a tudíž k nim nelze podávat námitku, ale přesto níže uvádíme: Plocha PY42 byla do návrhu územního plánu zařazena pro společné jednání, kdy musela být na základě stanoviska KÚ Stč. kraje značně redukována. V podobě k veřejnému projednání konanému 30. 6. 2021 již byla plocha předložena o rozloze totožné s rozlohou předloženou k opakovanému veřejnému projednání. V té době neměla podatelka výhrady k této ploše, které by uvedla ve své námitce. Plocha bylo široce prodiskutována mimo jiné i s orgánem ochrany ZPF a orgánem ochrany přírody a krajiny a byl nalezen kompromis, který je uveden v dokumentaci. Plocha bude v návrhu ponechána, dále je potřeba dodat, že je zařazena do 2. etapy výstavby.

2. Na základě stanoviska KÚ Středočeského kraje, orgánu ochrana ZPF byla po společném jednání provedena redukce zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že současný návrh ÚP vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch, a to těch, které byly povoleny z hlediska záborů ZPF po dohodě s tímto dotčeným orgánem, nelze již další zastavitelné plochy vymezovat. Z hlediska uspořádání sídla a krajiny vytvářejí dotčené pozemky přirozenou distanci urbanizovaného území místní části Nová Ves vůči krajinné dominantě – zalesněnému návrší zámeckého parku. Tato distance je jako charakteristický obraz města vymezena výrokovou částí ÚP Pyšely jako základní hodnota území – viz výroková část ÚP Pyšely pro 1. opakované veřejné projednání:

Ad: Koncepce ochrany rozvoje hodnot:

Ad: Sídelní a kulturní hodnoty:

Ad: Základními sídelními a kulturními hodnotami řešeného území jsou:

.....
- vzájemná vazba sídelní zástavby a navazujících přírodních prvků včetně prostupnosti údolnic vodních toků a v nich vložených vodních ploch.

Uzavřením resp. oboustrannou zástavbou bude obec u hlediska veřejného prostranství – páteřní komunikace Pyšely – Nová Ves uzavřena, resp. oddělena od krajiny a tradiční obraz sídla – krajina bude ztracena.

3. Jak vyplývá z názvu plochy BZ – plochy bydlení – pouze zahrady, tak se jedná pouze o možnost realizace zahrad a nejedná se o zastavitelnou plochu. V této ploše jsou jakékoliv stavby zakázány – viz podmínky využití ploch BZ. V této části bude zachována zeleň, která může být využívána soukromými vlastníky nebo veřejností.

Citace: „Marco Cremonini, Bělocerkevská 1295/16, Vršovice, 10000 Praha 10 („vlastník“), jako vlastník parc. č. 374 k. ú. Pyšely zapsané na LV č. 636 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov („Pozemek“), uplatňuje následující námítky

k opakovanému veřejnému projednání návrhu Územního plánu města Pyšely ve verzi k 17. 4. 2021 zveřejněné pořizovatelem 27. 5. 21 a zpracované projektantem Ing. arch. Ladislavem Komrskou:

Provedené změny návrhu ÚP ponechávají obsáhlou plochu PY42 pro funkční využití plochy bydlení – specifické (Bx2), která je nově je etapizací vymezena k využití až po „vyčerpání ostatních ploch bydlení“. Není seznatelné, proč pořizovatel rozšiřuje stávající plochy bydlení, ačkoli ty stávající nejsou vyčerpány.

(2) Týká se to stále pozemku parc. č. 369 k. ú. Pyšely (plocha PY25) do funkčního využití B – bydlení v celkové výměře 0,1005 ha, tedy kromě bydlení v rodinných domech k přípustnému využití pro:

- a) veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně zařízení sportovně rekreačního charakteru
- b) parkování na společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací
- c) občanské vybavení sloužící pro potřeby místních obyvatel
- d) rodinná rekreace nad rámec současného užívání, tj. bez možnosti účelového dělení pozemku a bez možnosti změny staveb rodinné rekreace zvyšujících zastavěnou plochu
- e) technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území

(3) Návrh opatření obecné povahy stále ani po úpravě návrhu neuvádí ani náznak důvodů ke změně funkčního využití plochy PY25. Podle údajů nálezoové databáze AOPK se na tomto pozemku stále vyskytují chráněné druhy živočichů, a to konkrétně:

- a) ůhýk obecný (*Lanius collurio*, ohrožený druh)
- b) ještěrka obecná (*Lacerta agilis*, silně ohrožený druh) – celý pozemek parc.č. 369 Pyšely je její využitelný biotop, místy se schovává pod kůrou
- c) mravenci (*Formica*) – výskyt mravenišť

(4) Z pohledu veřejného zájmu se tak jedná o mimořádně cennou lokalitu. Namítám, že v rozporu se zájmy chráněnými zákonem č. 114/1992 Sb. a vyhl. č. 500/2006 Sb. neobsahuje návrh ÚP stále vyhodnocení vlivů ÚP Pyšely na životní prostředí.

(5) Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 130633/2018/KUSK přitom ve stanovisku ze dne 13. 11. 2018 uvedl: „Krajský úřad Středočeského kraje, jako orgán ochrany přírody (dále jen „Krajský úřad“) příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), tj. zejména k zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace, nadregionálním a regionálním územním systémům ekologické stability, zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů nemá k návrhu Územního plánu Pyšely žádné připomínky.“

(6) Rovněž stanovisko čj. 067202/2021/KUSK ze dne 29. 6. 2021 uvádí: „Krajský úřad Středočeského kraje, jako orgán ochrany přírody (dále jen „Krajský úřad“) příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), tj. zejména k zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace, nadregionálním a regionálním územním systémům ekologické stability, zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů nemá k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Pyšely žádné připomínky“

(7) K zařazení plochy PY25 pro bydlení, která je biotopem chráněných druhů živočichů, se nevyjádřil dotčený orgán ochrany životního prostředí. Namítám, že pokud dotčené orgány ve svém stanovisku neuvedou potřebné důvody pro své závěry, popř. jsou jejich závěry v rozporu se skutkovým stavem, pořizovatel v takové situaci nemá jinou zákonnou možnost, nežli formou přesně formulovaných dotazů od dotčeného orgánu získat v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona (tj. doplněním stanoviska k námítkám) dostatečné množství informací pro uspokojivé a dostatečné odůvodnění rozhodnutí o námítkách.

Stavební zákon stanoví dotčeným orgánům povinnost postupovat ve vzájemné součinnosti s orgány územního plánování (§ 4 odst. 2 stavebního zákona), je tedy nutno předpokládat žádosti pořizovatele územního plánu o upřesnění důvodů, které vedly dotčený orgán k vydání jeho stanoviska.

Nebude-li námítce vyhověno, žádám ve smyslu ust. § 53 stavebního zákona, aby byla doručena dotčenému orgánu OŽP k vyjádření, resp. uplatnění stanoviska.

(8) Postup pořizovatele je v rozporu se zájmy chráněnými zvláštními předpisy, a to předpisy regulujícími ochranu životního prostředí.

(9) Je dále zcela nesrozumitelná potřeba vymezení plochy PY25 jako plochy pro bydlení.

(10) Předložený návrh opatření obecné povahy je z hlediska potřeby vymezení plochy PY24 a PY25 vnitřně rozporný a v rozporu s ust. § 68 odst. 2 a 3 správního řádu (ve vazbě na ust. § 174 odst. 1 správního řádu). Požadavek na srozumitelnost opatření obecné povahy jako podmínka

přezkoumatelnosti opatření obecné povahy plyne rovněž z jeho charakteristiky jako mezičlánku mezi správním rozhodnutím a právním předpisem.

(11) Pořizovatel zcela bezdůvodně a bez opory v podobě stanovisek, resp. vyjádření dotčených orgánů navrhuje plochy PY25 a PY24 využít k zástavbě rodinným bydlením. Pořizovatel porušil ustanovení § 3 správního řádu o tom, že „správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti“. Správní orgán je povinen vycházet ze zásady materiální pravdy ve vztahu ke skutkové stránce věci, která je založena v ustanovení § 3 správního řádu. Podle této zásady jsou správní orgány povinny postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byly jejich úkony v souladu s požadavky obsaženými v § 2 správního řádu, tj. zásadou legality (§ 2 odst. 1), zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy (§ 2 odst. 2), zásadou proporcionality a ochrany dobré víry (§ 2 odst. 3), zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání (§ 2 odst. 4).

(12) Ponechání plochy pozemků PY25 a PY24 účastníka ve funkčním využití B představuje zásah do veřejného zájmu na ochranu chráněných druhů a půd nejvyšších tříd ochrany, neboť pro něj neexistuje ústavní a zákonný důvod – resp. dosud nebyl předložen.

(13) Pozemek parc. č. 369 k. ú. Pyšely a rovněž parc. č. 366/40 k. ú. Pyšely (plocha PY24) se nachází v II. třídě ochrany ZPF mimo zastavěné území obce.

(14) Celkem 26,1759 ha zastavitelných pozemků je vymezeno v půdách II. třídy ochrany. Územní plán v otázce ochrany ZPF v rozporu s ust. § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen zákon o ochraně ZPF), neboť neobsahuje variantní řešení a jejich srovnání. Dále neobsahuje ani náležité odůvodnění navrženého řešení a předpokládané důsledky pro ZPF.

(15) Namítám, že se k zveřejněné verzi k projednání dne 3. 3. 2022 nevyjádřily dotčené orgány podle ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona.

Vzhledem k trvajícím porušením kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem požaduji v návrhu územního plánu města Pyšely odstranit zařazení parc. č. 369 k. ú. Pyšely (plocha PY25) a parc. č. 366/40 k. ú. Pyšely (plocha PY24) z funkčního využití B – bydlení a tyto pozemky navrátit do nezastavitelného území.

V opačném případě bude znamenat přijetí návrhu územního plánu v navržené podobě vážný zásah do veřejných zájmů na ochranu ZPF a chráněných druhů.“

Námítce se nevychovuje.

Odůvodnění: V začátku odůvodnění je třeba uvést, že námítky se netýkají ploch, které by byly do územního plánu přidány nebo jakkoliv měněny před opakovaným veřejným projednáním. Napadané plochy byly součástí dokumentace ke společnému jednání a popř. byly redukovány. Jejich redukce byla provedena právě na základě stanovisek dotčených orgánů, neboť MěÚ Pyšely jako pořizovatel územního plánu obeslal dotčené orgány, sousední obce a oprávněné investory v souladu se stavebním zákonem a obdržel stanoviska dotčených orgánů, vyjádření a námítky oprávněných investorů, a to především těch, které v území hájí své zájmy. Toto nepodložené tvrzení se prolíná celým podáním. Rovněž bylo obdrženo stanovisko orgánu ochrany ZPF již ke společnému jednání, které bylo projednáno a na základě dohody bylo požádáno o změnu stanoviska, v kterém orgán ochrany ZPF s navrženými plochami souhlasil. Rovněž k veřejnému projednání bylo doručeno stanovisko orgánu ochrany ZPF a po projednání a obdržení změny stanoviska byl opět s navrženými plochami vysloven souhlas. Stanovisko orgánu ochrany přírody bylo obdrženo rovněž ke všem fázím projednání a bylo zcela respektováno. Proto je potřeba konstatovat, že pořizovatel v žádném případě nejednal v rozporu se zájmy přírody, neboť obdržená stanoviska jsou pro něj podkladem od odborníků a nelze je zpochybňovat.

Rovněž je potřeba připomenout, že orgán posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval posouzení SEA, neboť předložené záměry nebylo z jeho pohledu nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

K námítkám ad 2 – 12:

Rozvoj území lze limitovat na podkladě stanovisek dotčených orgánů (v tomto případě zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění) a na podkladě územně analytických podkladů (dále ÚAP), které pro potřeby územního plánování pořizuje (v tomto případě ORP Benešov). Součástí limitů – omezení území je povinnost respektovat, resp. vyhodnotit jevy, které jsou uspořádány dle Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (novela č. 13/2018 Sb.).

Citovaná databáze AOPK není součástí ÚAP, přesto má dotčený orgán možnost uplatnit požadavek biologického průzkumu jako podmínky pro další rozhodování v území.

Pokud tak učiní, bude tato podmínka přenesena (v tomto případě) do plochy PY 24 a PY25. Případný

biologický průzkum pak může být důvodem omezení využití této plochy.

K námitkám ad 13 – 14:

Město Pyšely se nachází na spojitém území zemědělských půd, zařazených do II. třídy ochrany, což je přehledně zobrazeno v grafické příloze 2c – výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Po odečtení jednoznačných kulturních hodnot – Lorety a návrší se zámkem – nelze zastavitelné plochy na půdách s nižší třídou ochrany (tzn. třída ochrany III., IV. a V) při splnění urbanistických a dalších (multikriteriálních) zásad urbanistické tvorby pro smysluplný rozvoj řešeného území.

Zastavitelné plochy PY 24 a PY25 se připojují na zastavěné území ve stávající sídelní struktuře a rozšiřují stávajícího území v logickém a instinktivním směru shodně, jak byla v předchozím období připojena – například sousední parcela 374 v k. ú. Pyšely.

Dále ještě z procesního hlediska požaduje podatel, aby v případě nevyhovění jeho námitce, bylo vyhodnocení zasláno orgánu OŽP k vyjádření, uplatnění stanoviska. Zde je nutné uvést, že všechny doručené námitky doručené k veřejnému projednání byly vyhodnoceny a zaslány všem dotčeným orgánům k vydání jejich stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění tak, jak uvádí stavební zákon. Tento postup bude opakován i v případě námitek doručených k opakovanému veřejnému projednání.

N33 – Ing. Josef Dastych, Vřesová 684/12, 181 00 Praha 8, doručeno dne 8. 3. 2022

Cítace:

„Námítka č. 1:

Nesouhlasím s redukcí zastavitelných pozemků (plocha venkovského bydlení v platném ÚP vedenou jako č. 3) na pozemcích 418/4, 418/53 a 418/52 a trvám na zachování původního rozsahu zastavitelných ploch. Potvrzuji tedy jak moje námitky z 25. 11. 2020, tak námitky AK Šimberský (v mém zastoupení) ze 7. 7. 2021, na které tímto opětovně odkazuji.

Dle původního územního plánu byla v jižní části k. ú. Zaječice vymezena plocha zastavitelného území, která zahrnovala celý pozemek parc. č. 418/53, významnou část pozemku parc. č. 418/52 a část pozemku 418/4. Tato zastavitelná plocha nebyla do prvotního návrhu nového územního plánu zahrnuta. Proti takto pojatému návrhu nového územního plánu jsem se bránil námitkami výše uvedenými. Na základě mých původních námitek z 12. 11. 2020 došlo k úpravě zastavitelných ploch tak, že do návrhu nového územního plánu byly zahrnuty zastavitelné plochy ZJ18 a ZJ19. Tyto plochy bezprostředně přiléhají k dopravní a technické infrastruktuře, na jejímž vybudování jsem se v minulosti podílel. Převažující část plochy, která dle původního územního plánu měla charakter zastavitelné plochy, však nebyla do zastavitelné plochy nadále zahrnuta.

Z odůvodnění vypořádání námitek, které je obsaženo v Odůvodnění návrhu územního plánu Pyšely ze dne 17. 4. 2021 však není nikterak patrné, proč do zastavitelné plochy byly zahrnuty pouze části původní plochy představované plochami ZJ18 a ZJ19 a proč nebyly předmětné zastavitelné plochy obnoveny ve svém původním rozsahu.

V odůvodnění vypořádání mých původních námitek není odkazováno na žádný konkrétní veřejný zájem, který by měl převážit nad ochranou mého vlastnického práva, které je navrženou změnou územního plánu dotčeno. Redukce zastavitelných ploch na mnou spoluvlastněných pozemcích jistě nelze odůvodnit jen tím, že se mají zastavitelné plochy omezit jen na ty části území, ke kterým bezprostředně přiléhá již vybudovaná dopravní a technická infrastruktura. V aktuálním návrhu nového územního plánu se totiž i nadále lze setkat s plochami, které jsou nově navrženy jako zastavitelné plochy, i když dle dřívějšího územního plánu se jednalo o pozemky s jiným funkčním využitím (např. ZJ5, ZJ15 a další). Stejně tak se lze setkat s plochami, které sice dle dřívějšího územního plánu byly určeny jako zastavitelné plochy, avšak nedošlo u nich k vybudování žádné dopravní či technické infrastruktury (např. plocha ZJ1 nacházející se severně od ploch ZJ18 a ZJ19).

Z vypořádání mých námitek nelze seznat, proč byly redukovány právě mnou spoluvlastněné plochy zatímco plochy jiných vlastníků (byť nezasíťované) nebyly redukovány či dokonce byly navrženy nové zastavitelné plochy. V tomto ohledu se plně ztotožňuji se závěry uvedenými ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, čj. 130633/2018/KUSK ze dne 13. 11. 2018, ve kterém orgán ochrany zemědělského půdního fondu uvedl následující: Z předloženého návrhu územního plánu není zřejmé, které plochy z předchozí - platné územně plánovací dokumentace jsou na základě přehodnocení vývoje vypuštěny. Navrhované rozšíření rozvojových ploch o 11,5331 ha nad rámec zastavitelných ploch dle předchozí – platné územně plánovací dokumentace není odůvodněno.

Následně Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, své dřívější nesouhlasné stanovisko změnil na stanovisko souhlasné (stanovisko čj. 166681/2019/KUSK ze dne 22. 1. 2020). Změna přístupu byla dána především tím, že došlo k redukcí zastavitelných ploch. Krajský úřad k tomuto tématu výslovně uvedl: „Celkový rozsah rozvojových ploch se snížil ze 77,3695 ha na

56,5913 ha, což lépe odpovídá trendům demografického vývoje.”. Posouzení souladu návrhu nového územního plánu z hlediska ochrany zemědělského původního fondu se zaměřuje na celkový rozsah záboru ve vztahu k předpokládanému demografickému vývoji. Toto stanovisko však neznamená, že u jednotlivých ploch zájem na ochraně zemědělského půdního fondu převažuje nad zájmy vlastníků. Mám za to, že samotným veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu nelze odůvodnit, proč mnou spoluvlastněné zastavitelné plochy byly významně redukovány, zatímco jiných zastavitelných (nezasítovaných) ploch se redukce nedotkla vůbec anebo dokonce byly navrženy nové zastavitelné plochy (např. ZJ15a další). Má-li kvůli ochraně zemědělského půdního fondu dojít k redukci zastavitelných ploch navrhuji, aby tato redukce byla učiněna primárně tak, že nebudou navrhovány plochy nové, které nebyly obsaženy v původním územním plánu a dále aby byly případně redukovány ty zastavitelné plochy (uvedené v původním územním plánu), u kterých nebyla zahájena výstavba dopravní a technické infrastruktury.

Vzhledem k výše uvedeným důvodům považuji provedenou změnu návrhu nového územního plánu za nevyhovující a vypořádání mých prvotních námitek považuji za nezdůvodněné. Redukci zastavitelných ploch na mnou spoluvlastněných pozemcích považuji za neproporcionální a diskriminační zásah do mých vlastnických práv.

Námítka č. 2:

Odmítám „Aktualizaci, která zmenšuje zastavěné území a nevyužitá plochy převádí do návrhové části”. Jedná se o rozparcelované pozemky 382/1,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 a 382/18. Pro přístup k těmto pozemkům jsem v minulosti již (v souladu s plánovací smlouvou, kterou jsem uzavřel s MÚ Pyšely 3. 12. 2008) realizoval přístupovou komunikaci na pozemku 470/1. Dále jsem pro těchto parcelách realizoval rozvody kanalizace a vodovodu s přípojkami a tyto sítě byly zkolaudovány 24. 2. 2012. Odůvodnění, že s výjimkou parcelace nejsou realizovány žádné další stavby veřejné (dopravní a technické) infrastruktury...“ je tedy nepravdivé a trvám na vrácení těchto pozemků do zastavěného území.

Námítka č. 3:

Vzhledem k tomu, že v podkladech pro veřejné projednání 3. 3. 2022 došlo ke změně KZ1 (viz námítka č. 2) a tedy i ZJ4, požaduji zařazení pozemků 418/47, 418/32 a 418/2 (nyní ZJ4) do zastavěného území a to z důvodu, že na pozemcích byla již realizována přípojka (viz. Kolaudační souhlas z 24. 2. 2012).“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

1. Požadavek na vymezení pozemků parc. č. 418/4, 418/53 a 418/52, k. ú. Zaječice jako zastavitelné: Územní plán je oproti verzi k veřejnému projednání doplněn na základě podané námítky k veřejnému projednání o plochy ZJ18 a ZJ19, určené pro bydlení. Zařazení těchto ploch je zevrubně odůvodněno s odkazem na míru naplňování dosud platného územního plánu, kdy je kontaktní část těchto pozemků vůči stávajícím místním a účelovým komunikacím zčásti zainvestována (NN elektro). Na základě toho vydal i KÚ Stč. kraje souhlasné stanovisko k navrženým plochám ZJ18 a ZJ19. Další ploch nebude v současné době možné vymezit, neboť i v této části obce jsou vymezeny dostatečné plochy k zastavění.

2. + 3. Pro vymezení zastavěného území platí pravidla, na základě kterých zpracovatel upravil zastavěné území, a to i na základě stanoviska nadřízeného orgánu. V režimu zastavitelné plochy již byly pozemky zařazeny již v dokumentaci k veřejnému projednání a v dokumentaci k opakovanému veřejnému projednání se jejich stav nezměnil. Zařazení pozemků do zastavitelných ploch nebrání majitelům pozemků ve výstavbě, neboť pozemky jsou zařazeny do ploch s funkčním využitím B – plochy bydlení tak, jak byly zařazeny v dokumentaci ke společnému jednání, kdy byly součástí zastavěného území.

Požadavek na úpravu hranice zastavěného území uplatnil po fázi společného jednání Krajský úřad Středočeského kraje jako podmínku pro vydání souhlasného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování pro obce ve smyslu § 50, odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad v tomto procesu posouzení poukázal stanoviskem čj. 031300/2020/KUSK ze dne 24. 2. 2020 a čj. 063950/2020/KUSK ze dne 7. 5. 2020 na nekompletní prokázání vymezení návrhu zastavitelných ploch nenavazujících na souvislou zástavbu sídla a vymezení zastavěného území v pozicích, kde nedošlo k urbanizaci (realizaci) zástavby. Odstraněním těchto nedostatků, které jsou předmětem námítky č. 1 a č. 2, souhlasil Krajský úřad čj. 139854/2020/KUSK ze dne 6. 10. 2020 s postupem v dalším řízení o územním plánu.

N34 – Karina Kudličková, Krhanice 289, zastoupená Advokátní kancelář Camrda, Premus, Vychopeň, Vachoušek, Zeman a partneři, Masarykovo náměstí 225, 256 01 Benešov, doručeno dne 10. 3. 2022

Citace: „Navrhovatelka je vlastníkem pozemku parc. č. 1051 v obci a katastrálním území Pyšely, zapsaném na LV č. 2023 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

S ohledem na nyní projednávanou změnu územního plánu města Pyšely se navrhovatelka domáhala změny využití území stanovené k pozemku parc. č. 1051, přičemž navrhované zařazení pozemku není vhodné s ohledem na všechny okolnosti případu.

Navrhovatelka tímto předkládá k návrhu na změnu územního plánu následující námitky:

I. Navrhovatelka namítá, že je navrženým zařazením části předmětného pozemku, označeného jako BL1, do ploch pro rekreace – RI, neodůvodněně krácena na svých právech a znevýhodněna oproti vlastníkům okolních nemovitostí.

Předmětná plocha byla původně na základě žádosti navrhovatelky zařazena do ploch pro rodinné bydlení – B, přičemž následně byla provedena shora uvedená změna, a to bez řádného odůvodnění předmětné změny a bez legitimního důvodu.

V současném stavu jsou do území se stejným způsobem využití zařazeny další pozemky v daném území, které však historicky byly zařazeny do území, ve kterém bylo umožněno zastavět větší plochu než v území RI, tj. více než 40 m².

V daném území tedy nyní stojí např. následující stavby:

- pozemek st. 534 o výměře 81 m², přičemž z ortofoto mapy je zřejmé, že budova na pozemku stojící je dokonce větší výměry;

- pozemek st. 535 o výměře 76 m²,

- pozemek st. 536 o výměře 73 m²,

- pozemek st. 746 o výměře 75 m²

- pozemek st. 308 o výměře 80 m²

- pozemek st. 537 o výměře 82 m².

Přestože tedy tyto stavby byly realizovány za účinnosti jiných stavebních limitů v lokalitě, je nutné zohlednit, že žádná ze staveb v lokalitě nesplňuje limit zastavěnosti, který zamýšlí správní orgán nyní v místě nastavit, přičemž z uvedeného je zřejmé, že omezení týkající se navrhovatelky je diskriminační a neodůvodněné.

V případě, že by správní orgán nevyhověl návrhu navrhovatelky, dojde k porušení základních zásad správního řízení a neodůvodněnému zásahu do práv navrhovatelky, který nelze právně aprobovat.

Nejen správní řízení je založeno na principu rovnosti a vyloučení nedůvodného znevýhodnění jednoho účastníka tím, že v jeho případě bude postupováno odlišně od obdobných případů.

Správní řízení je také vedeno zásadou spravedlnosti a přiměřenosti, které by navrženým postupem správního orgánu nebyly respektovány. Je nesporné, že správní orgán umožnil v lokalitě stavbu staveb větších než 40 m², pročez nemůže existovat legitimní důvod, pro který lze diskriminovat navrhovatelku.

II. Přestože se jedná o jiné katastrální území, je nutné v kontextu celého území vzít v potaz, že pozemky bezprostředně sousedící s dotčeným územím, které se nacházejí v katastrálním území Nespeky, a to zejména pozemky p.č. 2464/9, 2464/10, 2464/8 a další pozemky, jsou do budoucna určeny k zastavění až do 150 m² s jedním nadzemním podlažím plus podkroví.

V zásadě se tedy jedná o pozemky přes komunikaci sousedící s dotčeným územím BL1, tudíž jakékoliv omezení zastavěnosti ohledně plochy BL1 postrádá smysl a je opět bezdůvodně diskriminační.

III. Správní orgán pro odůvodnění změny využití plochy BL1 používá irelevantní a nesprávnou argumentaci. Předně uvádí, že plocha BL1 nemá dostatečnou infrastrukturu, a to údajně zejména dostatečnou šířku a stavebně technické parametry stávající komunikace a veřejné osvětlení navazujících veřejných prostranství.

Správní orgán však argumentuje komunikací vedoucí skrz chatovou oblast po pozemcích p.č. 1232/1 a 1232/2 a pomíjí, že příjezd k ploše BL1 je dále z druhé strany přes pozemek p.č. 2454/1 a dále přes pozemky v k. ú. Nespeky.

Navíc případné nastavení parametrů a podmínek stavby na ploše BL1 v otázce příjezdu a ostatní infrastruktury je plně v gesci stavebního úřadu, který stanovuje parametry vyhovující konkrétnímu pozemku s přihlédnutím ke konkrétním možnostem příjezdu k budoucí stavbě a na tomto základě staví podmínky případného povolení.

Charakter příjezdové cesty fakticky vylučuje povolení stavby pro rodinné bydlení, tudíž nehrozí, že by tato stavba byla v místě povolena, avšak nevylučuje povolení stavby pro rodinnou rekreaci, která je také možná v plochách B, avšak bez nedůvodného limitování stavebníka zastavěností 40 m².

Zjednodušeně řečeno, pokud správní orgán historicky vymezil zastavitelné pozemky v lokalitě s větším rozsahem možného zastavění pozemku, je nynější omezení vlastníků sousedních pozemků prokazatelně využitelných pro obdobnou stavbu budov pro rodinnou rekreaci, nedůvodně diskriminující.

Správní orgán je sice odpovědný za urbanistický rozvoj obce, avšak postup správního orgánu nemůže být založen na libovůli. Přesto v daném případě správní orgán bez relevantního důvodu znevýhodňuje jednoho z vlastníků oproti ostatním, a to právě na základě zakázané libovůle.

Tím dochází k nepřipustnému zásahu do práv navrhovatelky, jejímž legitimním očekáváním je respektování principu rovnosti a vyloučení libovůle na straně správního orgánu a respektování

vlastnického práva navrhovatelky a shodného přístupu k jejímu vlastnickému právu jako v případě ostatních vlastníků.

S ohledem na shora uvedené je navrhovatelka přesvědčena o důvodnosti svého návrhu, jelikož byly splněny zákonné podmínky pro změnu územního plánu a zařazení plochy BL1 do ploch pro rodinné bydlení.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

a) Ke změně využití pozemku z funkce bydlení (B) došlo v důsledku vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných k záměru využití tohoto pozemku v rámci veřejného projednání v procesu dle § 53, odst. 1 stavebního zákona. Projektant následně v návrhu ÚP Pyšely pro 1. opakované veřejné projednání odůvodnil změnu využití z plochy bydlení (B) na plochu rekreace – rodinné rekreace (RI), tak jak je v dokumentaci uvedeno.

b) Podmínky prostorového uspořádání pro plochy rekreace – rodinné rekreace (RI) stanovuje výroková část ÚP Pyšely. Omezení zastavěného území 40 m² je regulačním opatřením, které neumožní další urbanizaci území (RI) se shodným cílem jako je předmět této námítky – tzn., že stávající stavby na plochách RI již překračují svojí velikostí původní strukturu území, ve které původní rekreační stavby vznikly.

Povolování těchto staveb probíhalo historicky. Náhledem do leteckého snímkování území (např. orthofoto 2003 na serveru Seznam) lze dovodit aplikaci předchozího stavebního zákona.

Platný stavební zákon prostorové podmínky pro objekty rodinné rekreace nestanoví. Zastavěná plocha 40 m² pak umožňuje vytvoření podmínek pro rodinnou rekreaci.

c) Územní plán je vydáván opatřením obecné povahy a je založen na principu samosprávy, přičemž rozhodování na jiných – sousedních – správních území není určujícím argumentem a vazba na jiné – sousedící – správní území není vymahatelná ani zavazující.

d) V námítce uvedený přístup k zastavitelné ploše „.... dále z druhé strany přes pozemek p. č. 2454/1 a dále přes pozemky v k. ú. Nespeky“ nelze akceptovat. Přístupová cesta nemá charakter místní komunikace a je umístěna na pozemky zemědělského půdního fondu.

e) Územní plán je podkladem pro rozhodování stavebního úřadu jako orgánu výkonu státní správy a poskytuje jednoznačné podmínky pro rozhodování. Stavební úřad je vykonavatelem rozhodnutí a nemůže rozhodovat nad rámec relevantních právních dokumentů.

N35 – Mgr. Ondřej Kús, Čtyřkolská 219, 251 67 Pyšely, doručeno dne 7. 3. 2022

Citace: „Dne 3. 3. 2022 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu města Pyšely, na kterém se projednávaly změny návrhu územního plánu, ke kterým došlo od předchozího veřejného projednání ze dne 30. 6. 2022. Podatel jako vlastník pozemků a staveb zapsaných na listu vlastnictví č. 635 v katastrálním území Pyšely, obec Pyšely, které jsou dotčeny uvedenými změnami návrhu, tímto v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“) podává ve lhůtě tyto námítky:

1. Pozemek č. 856/100 v k. ú. Pyšely je vyčleněn ze zastavěného území vymezeného návrhem územního plánu, s tímto postupem nadále nesouhlasím a žádám pozemek do zastavěného území zahrnout.

2. Nesouhlasím se změnou ve výrokové části územního plánu, kterou bylo mezi nepřipustné využití ploch „BZ plochy bydlení — pouze zahrady“ doplněna podmínka (ve výroku pro opakované veřejné projednání označená písmenem vylučující „umístění jakýchkoli staveb“). Žádám o navrácení znění podmínek využití ploch BZ v podobě z výroku pro původní veřejné projednání, které uvedený bod neobsahují.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemek 856/100 v k. ú. Pyšely nebyl při společném jednání ani veřejném projednání ÚP Pyšely jako zastavitelný vymezen. Úpravou pro 1. opakované veřejné projednání je umožněno jeho specifické využití a ochrana současné pěstební činnosti. Pozemkem prochází lokální vodoteč s dohledatelným prameništěm na sousedních pozemcích 856/36, 856/98 a 856/99, které zakládají na pozemku 856/100 mělkou údolní nivu Čtyřkolské strouhy.

Využití pozemku 856/100 je v rámci regulativu „BZ – plochy bydlení – pouze zahrady“ mezním kompromisem umožňujícím případné oplocení.

N36 – Vladimír Peterka, Manželů Dostálových 1213, 198 00 Praha 9, doručeno dne 8. 3. 2022

Citace: „Jako vlastník pozemku p. č. 1055/2, st. p. 534 a stavby ev. č. 389 (LV 1299), vše v k. ú. Pyšely (dále jen „nemovitosti“), jsem osobou dotčenou návrhem „Územního plánu Pyšely“ (dále jen „návrh územního plánu“) ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který byl v mezích změn veřejně projednán dne

3. 3. 2022. Nemovitosti vlastním já a moje rodina po dobu více jak 60 let, a jsou využívány výhradně k rekreačním účelům. Informace o vlastnictví výše uvedených nemovitostí jsem předložil spolu s uplatněnou námitkou k původnímu návrhu územního plánu.

Proti návrhu územního plánu podávám následující námitku, která přímo souvisí se změnou, provedenou po posledním veřejném projednání dne 30. 6. 2021.

Zásadně nesouhlasím se změnou územního plánu označenou jako „BL1, RI“ Pyšely, část obce Borová Lhota, kdy se uvedená plocha určuje jako plocha pro rodinnou rekreaci. Navrhuji, aby z územního plánu byla plocha BL1 zcela vypuštěna.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Z textu námitky: „Nemovitosti vlastním já a moje rodina po dobu více jak 60 let, a jsou využívány výhradně k rekreačním účelům“ nevyplývá argument, který by byl důvodný pro další úpravu využití plochy BL1 – RI.

Na podkladě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných při veřejném projednání bylo využití pozemku změněno z plochy bydlení (B) na plochu rekreace – rodinné rekreace (RI), a to včetně omezení velikosti stavby individuální rekreace na 40 m² a výšku 5 m, jak vyplývá z podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, uvedených ve výrokové části ÚP Pyšely pro 1. opakované veřejné projednání.

Vymezená plocha BL1-RI se nachází v dostatečném odstupu od pozemku parc. č. 1055/2, resp. stavby na pozemku stp. č. 534, vše v k. ú. Pyšely, tak, aby případná zástavba na ploše BL1-RI splňovala obecné podmínky na umísťování staveb dle stavebního zákona a jeho stavebních předpisů.

Vymezená plocha BL1-RI umožňuje realizovat zástavbu, která se bude nacházet SZ směrem od pozemků 1055/2, resp. stavby na pozemku stp. č. 534, vše v k. ú. Pyšely, nemůže tak dojít k zastínění ani jinému znehodnocení těchto pozemků.

Vymezená plocha BL1-RI navazuje na zastavěné území, vykazuje shodné využití (RI – plochy rekreace – rodinná rekreace) a není dotčena jiným limitem využití území. Splňuje tak základní urbanistické předpoklady pro vymezení.

N37 – Ing. Radek Pirochta, Na Březině 402, 252 67 Pyšely, doručeno dne 10. 3. 2022

Citace: „Jako spolumajitel v rámci SJM parcely 698/87 a stavby zde umístěné na parcele st. 1037 dotčených plánovanou změnou územního plánu č. 4 rozhodně nesouhlasím se změnou zástavby v oblasti Starého pivovaru označenou jako PY+2 a PY+3.

Námitka č. 1

Na str. 3. Je uvedeno: „Zjištěné relevantní informace a záměry na rozvoj území byly veřejně diskutovány s občany.“

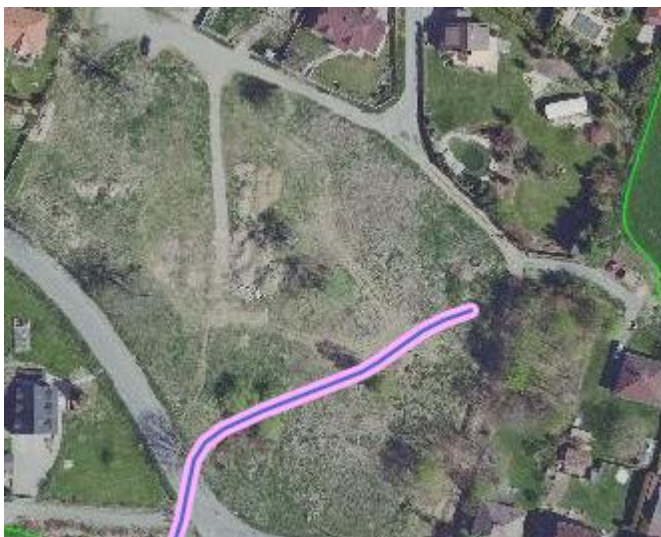
Společné jednání o návrhu Územního plánu Pyšely s dotčenými orgány, sousedními obcemi a oprávněnými investory proběhlo dne 23. 10. 2018 od 13:30 hod. Lhůta pro podání stanovisek a připomínek byla od 4. 10. 2018 do 23. 11. 2018. Zároveň byla zveřejněna veřejná vyhláška, na základě které mohla veřejnost podávat písemné připomínky k návrhu Územního plánu Pyšely v termínu od 4. 10. 2018 do 23. 11. 2018.

Toto tvrzení je účelové. Občané byli změnou územního plánu v roce 2018 postaveni před „hotovou věc“, což svědčí také skutečnost, že připomínky a námitky z této doby nejsou do dnešního dne v předložených materiálech uvedeny a vypořádány, ač to zákon ukládá a občané se na to několikrát na zasedáních zastupitelstva dotazovali, byli vždy ale odbyti, že to není na programu daného zastupitelstva.

Námitka č. 2

Na str. 100 je uvedeno: Plochy přestavby PY+2 a PY+3 nahrazují původní vymezení území jako „stav“ – plochy bydlení hromadného. Byly přijaty připomínky, poukazující na skutečnost, že prostor je nezastavěný. Nové vymezení jako plocha přestavby PY+2 – bydlení a PY+3 plochy občanského vybavení přitom odpovídají původnímu urbanistickému konceptu této plochy, podle kterého je již provedena parcelace území.

Žádné připomínky nebo námitky k danému území nebyly zveřejněny. O žádný „urbanistický“ koncept se nemůže jednat, protože se jím nenávratně ničí přírodní hodnoty, a to prameniště a samotný bezejmenný tok č. 10248966.



Pokud bylo dosaženo parcelace daného území, je nutné se také ptát, jak mohlo být dosaženo parcelace sousedícího území, které je v platném územním plánu označeno jako venkovské bydlení, ale provedená parcelace a realizovaná výstavba, ač občané proti ní protestovali na příslušných úřadech, které neprovedly nic, aby ochránily právo a nároky občanů poškozených touto výstavbou. Aktuální územní plán (mj. vystavený na Veřejné úřední desce před projednáváním změny ÚP dne 28. 5. 2021.



Tato oblast je již výrazně poškozena nezákonným povolením vyšší míry zástavby, než určuje platný územní plán, kdy hustota, typ a výška zástavby výrazně převýšila regulativy určené územním plánem.

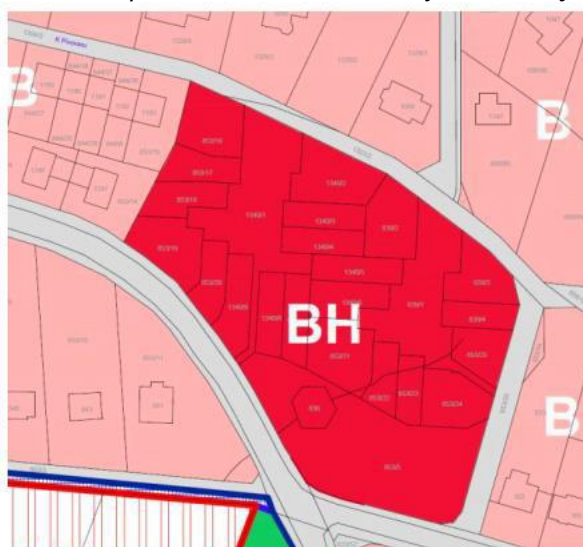
Oprávněné námitky občanů dotčených touto výstavbou a poškození jejich práv nebyly akceptovány a odpovědné orgány selhaly a nezákonné stavby byly následně zkolaudovány.

Neproběhlo žádné veřejné slyšení a diskuse s občany (jak ukládá zákon a viz Námitka č. 1) k záměru zástavby v této oblasti či k Územnímu plánu obce, tj. město Pyšely rezignovalo na mínění občanů a extenzivně navrhlo tyto změny. Jakým způsobem bylo docíleno parcelace daného území, když v představeném územním plánu dne 28. 5. 2021 je toto dotčené území náhle v této změně představováno jako již dříve schválené, ač tomu rozhodně být nemůže vzhledem k vystavenému územnímu plánu na Veřejné úřední desce od 28. 5. 2021 do 7. 7. 2021.

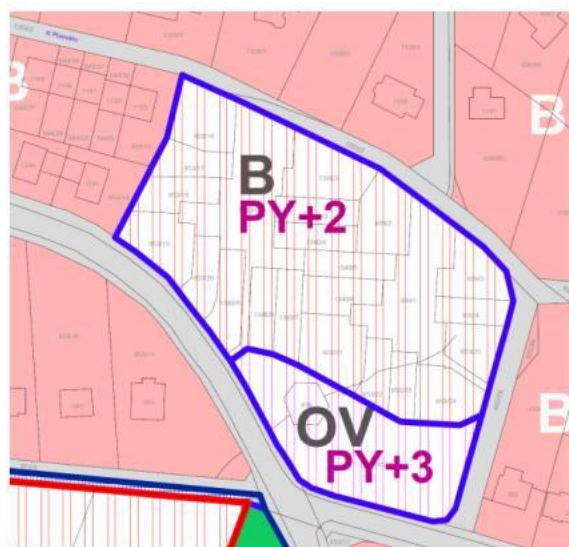
Proto další zatížení této lokality další výstavbou, zvláště tak hustou zásadně odporují charakteru okolní zástavby a výrazně narušují charakter daného území a nevratně poškozují prameniště vody a vodní tok č. 10248966 zde pramenící a je tak přímo porušen zákon 254/2001 Sb. natož urbanistické hodnoty daného území realizované venkovskou zástavbou.

Dané území je již v podstatě nenávratně narušeno nezákonnou výstavbou o mnohem vyšší hustotě, které překonává počtem svých jednotek celé území, a proto by mělo být dané území již ponecháno nezastavěné a přeměněné na občanskou vybavenost hřiště (které v územním plánu absolutně chybí vzhledem k počtu stavebních parcel) a přírodní lokalitu s důslednou ochranou vodního toku a jeho prameniště.

Tomuto požadavku odpovídá stav uvedený na str. 76, kdy z celkových 60,6923 ha nových ploch v návrhu ÚP je pro veřejnou zeleň určeno pouze 0,0315 ha, což je 0,052%, tj. zástavbou této plochy se nenávratně poškodí kvalita daného bydlení a krajinných hodnot.



ÚP Pyšely ve veřejném jednání



ÚP Pyšely pro opakované veřejné jednání

Navrhovaná změna neřeší porušení zákona 254/2001 Sb. a ponechává danou plochu ničící vodní tok č. 10248966 a hustotu zástavby beze změny a ničící charakter současné zástavby, (viz str. 74)

PY+2	bydlení	0,8872	18	36	5,04	216	48
------	---------	--------	----	----	------	-----	----

Také je nutné připomenout negativní sociální důsledky a lidských vztahů koncentrovaných na tak malé ploše, nárůst dopravy, hluku a dalších negativních jevů

Dalším problémem je nedostatečná dimenzace inženýrských sítí v této lokalitě, která ovlivní široké okolí např. snížením tlakovým poměrů., viz. Námitka č. 4.

Námitka č. 3:

Na str. 14 je uvedeno: Ad I) Územní plán akceptuje stávající propustnost územím a posiluje ji ochranou přírodních hodnot, požadavkem na volný (veřejný) prostor vodních ploch a vodních toků. Prostupnost území a dosažitelnost přírodních útvarů je zcela naplněna.

Toto tvrzení je nutné zcela odmítnout, protože není ve světle výše uvedených skutečností pravdivé.

Námitka č. 4:

Tvrzení:

Úkol ad 1j)

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

je omezen na rozsah potřebného systému odvedení a čištění odpadních vod. Rozvoj území další investice do technické infrastruktury nevyžaduje, všechny plochy města a místních částí Zaječice, Kovářovice a Botová Lada jsou napojitelné na stávající nebo připravovanou veřejnou infrastrukturu.

Je také nutné zcela odmítnout, protože obec již spoustu let nemá prostředky ani na zhotovení chodníku k železniční zastávce Pyšely a děti a občané musí chodit po silniční komunikaci.

Současná intenzifikace čistírny odpadních vod, která ani nebude dostatečná pro současný počet obyvatel a související požadavky na dimenzaci (škola, služby atp.) vyčerpala finanční možnosti města a účetní závěrka za rok 2021 dopadla s velkým schodkem.

Město je neustálou výstavbou infrastruktury indukované nárůstem obyvatel hluboce finančně vyčerpáno, nemá finance na dlouho slibované projekty - hřiště pro děti (v nových zastavěných lokalitách), ač zde bude vysoký nárůst obyvatel se nikde v celém plánu nepočítá, občanské či bezpečnostní vybavenosti, míst pro kontejnery na tříděný odpad, infrastruktura je přetížena nad zákonné limity a město nemá finanční prostředky na rozšíření kapacity vodovodní a kanalizační sítě a její posílení ani opravy, viz:

a) Zpráva auditora za rok 2019: Dluh územního celku město Pyšely k 31.12.2019 překročil 60 % průměru jeho příjmů za poslední 4. Roky.

https://www.pysely.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah169_6.pdf&original=Zpr%C3%A1va%20o%20v%C3%BDsledku%20p%C5%99ezkoum%C3%A1n%C3%AD%20hospoda%C5%99en%C3%AD%20C3%9ASC%20m%C4%9Bsto%20Py%C5%A1ely%20za%20rok%202019.pdf

b) aktuální zadlužení města Pyšely je jen 0,28% od hranice fungování dluhové brzdy [https://monitor.statnipokladna.cz/ucetni-jednotka/00240664/rozpocetova-](https://monitor.statnipokladna.cz/ucetni-jednotka/00240664/rozpocetova-odpovednost/aktualni?rad=t&obdobi=2012)

odpovednost/aktualni?rad=t&obdobi=2012 a hrozí, že v příštím roce v souvislosti s poklesem příjmů v důsledku nastupující hospodářské krize tuto hranici překročí, což odkládá veškeré větší investice až do doby, kdy své zadlužení sníží.

c) Město nemá vytvořen ani zákonný fond oprav pro vodu a kanalizaci ve výši cca 7,2 mil. Kč, <https://www.pysely.cz/volny-cas/aktuality/co-dal-s-vodovodem-a-kanalizaci-dulezite-481cs.html?ftresult=vodovod> a město Pyšely tak neplní ani svoji zákonnou povinnost

d) Město je v hluboké ztrátě hospodaření za minulý rok (2021)

období: 12. 2021 ▼ 7/3

částky v: korunách ▼

ZÁKLADNÍ UKAZATELE



PŘÍJMY KONSOLIDOVANÉ

Schválený rozpočet (celorok):

85 192 300 Kč

Skutečnost:

86 705 008 Kč

VÝDAJE KONSOLIDOVANÉ

Schválený rozpočet (celorok):

87 411 000 Kč

Skutečnost:

96 890 431 Kč

SALDO KONSOLIDOVANÉ

Schválený rozpočet (celorok):

-2 218 700 Kč

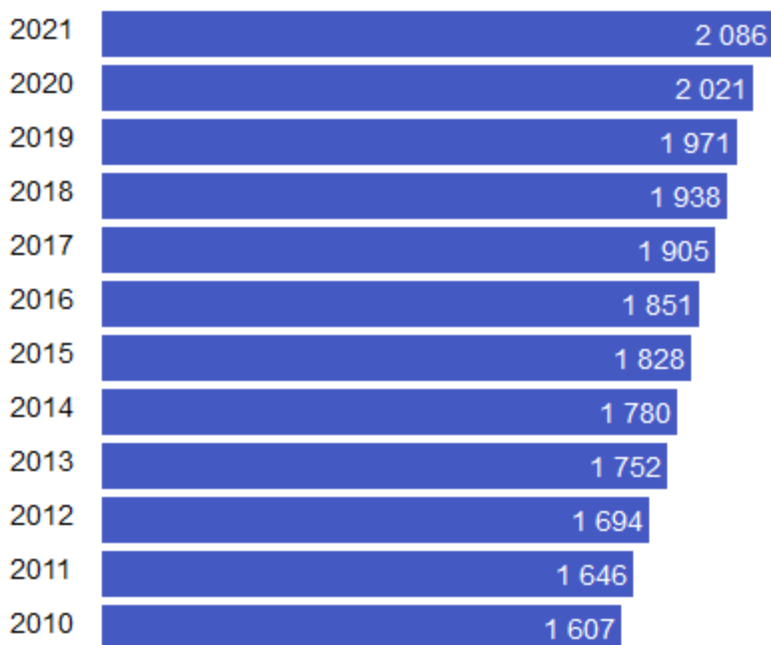
Skutečnost:

-10 185 423 Kč

<https://monitor.statnipokladna.cz/ucetni-jednotka/00240664/prehled?rad=j&obdobi=2112>

Nárůst obyvatel strmě stoupá, což vyvolává potřebu kompletní rekonstrukce sítě, především vodovodní a to z důvodu zachování tlakových poměrů vzhledem k tomu, že původní síť byla stavěna na kapacitu mnohem nižší.

Počet obyvatel:



Vzhledem ke zjištění, že současná kapacita vodovodu a vodojemu je podle mého názoru hluboce neuspokojivá, jsem se zajímal, v jakém stavu je dokumentace a výpočty možné zatížitelnosti jednotlivých větví vodovodu pro zabezpečení tlakových poměrů občanů především vzhledem k mnohem vyšší zástavbě na jednotlivých větvích, než bylo původně zamýšleno. Na dotaz podle 106/1999 Sb. mi bylo v této části odpovězeno:

4. Na jaký počet obyvatel je současná vodovodní síť v projektu dimenzována?
Prosím také o zaslání tohoto projektu.

Projekt původní vodovodní sítě je cca z roku 1998. Je pouze v papírové formě, jde o několik krabic dokumentů. Na otázku bez upřesnění neumíme odpovědět. Celý projekt je k nahlédnutí na úřadě města, po předchozí domluvě.

V Pyšelicích 18.6.2021

Spotřeba vody je obecní vyhláškou již několik let regulována oproti jiným obcím, které své občany takto neomezují, ač mají nastaven na dani z nemovitostí nižší koeficient než maximální, přesto dochází k zastavení vody či k jejímu nouzovému zavážení cisternami. I po dobudování připojení na vodovodní přivaděč ze Želivky zůstává problém nutnosti navýšení kapacit vodovodu z důvodu zachování tlakových poměrů. Jak se řeší nedostatek vody a kapacit vodojemů:

Od infocentrum <infocentrum@pysely.cz> ☆

Předmět **Info z MěÚ Pyšely - Co se dělo s vodou ?**

Komu infocentrum@pysely.cz ☆

Přeji pěkný den,

Pouze pro informaci o nakládání s vodou během soboty a neděle :

Během roku čerpáme od 230 do 250 m3 vody za den do vodojemu Na Košíku.

Průměrná roční spotřeba vody z tohoto vodojemu je kolem 240 m3.

Tuto sobotu 19.6.2021 se do vodojemu ze studní načerpalo 289 m3 vody za den.

Spotřeba byla však mnohem větší – 371 m3 za 24h

Jen díky tomu, že hasiči společně s naší cisternou stačili navézt 128 m3 vody z Mrače, tak nám nedošla pitná voda.

Z neděle na pondělí se podařilo načerpát ze studní 323 m3.

Spotřeba je však stále vysoká – 372 m3.

Děkuji za pomoc hasičům a obsluze naší cisterny.

Proto stále platí zákaz zalévání a napouštění bazénů.

S pozdravem

Jan Kostrhoun
místostarosta Pyšely



Námitka č. 5:

Na str. 66 je uvedeno:

V současnosti je v provozu iskutovat i o této lokalitě, samostané jednání ohledně llokalit změn nebylo ČOV Pyšely, její výkon odpovídá plánovanému rozvoji. Město se prostřednictvím územního plánu brání dalšímu vytěžování území (vnitřní dělení parcel za každou cenu) tak, aby jeho kapacity veřejné vybavenosti byly dostatečné.

Tyto tvrzení je nutné odmítnout jako nepravdivé (viz námitka č. 4)

Námitka č. 6

Přetížení dopravní sítě nad zákonnou mez již bylo řešeno v námitce u předchozího podání.

Proto je nutné zcela odmítnout tvrzení na str. 66:

Silniční komunikační systém je vyhovující a směrové omezení např. v horní části náměstí TGM v křižovatce silnic do Zaječic a Pětihost patří ke koloritu města.“

Námitce se nevychovuje.

Odůvodnění:

Námitka č. 1

Postup pořizovatele ÚP Pyšely se řídí stavebním zákonem a postupné kroky – citované společné jednání z r. 2018 – bylo vůči dotčeným orgánům, které uplatnily námitky a připomínky, řádně vyhodnoceno a výsledky vyhodnocení byly platformou pro další úpravu ÚP Pyšely. Takto upravený ÚP Pyšely pak byl projednán s veřejností (veřejné projednání územního plánu).

Postup pořizovatele je uveden v 1. kapitola Odůvodnění ÚP Pyšely pro 1. opakované veřejné projednání.

Námitka č. 2

Úpravou ÚP Pyšely pro 1. opakované veřejné projednání reagoval pořizovatel a určený zastupitel na doručené námitky, vyhodnotil je a návrh o jejich rozhodnutí a odůvodnění byl rozeslán na dotčené orgány.

Projektant na základě vyhodnocení námitek přehodnotil dotčené území a vymezil zastavitelné plochy bydlení (B) s označením PY+2 a občanského vybavení (OV) s označením PY+3.

Vymezení plochy bydlení (B) a občanského vybavení (OV) je ve shodě s využitím navazující stávající zástavby – například skupiny rodinných domů včetně domu na parcele 1037 v k. ú. Pyšely a umožňuje

za splnění podmínek ÚP Pyšely a dalších relevantních zákonů, vyhlášek a norem homogenní zástavbu této části města.

Řešení představené na veřejném projednání v r. 2021 – tedy jako plochy bydlení v bytových domech je nahrazeno plochami přestavby PY+2 a PY+3. K vymezení hranice byl použit původní urbanistický koncept, jak je citováno v Odůvodnění ÚP Pyšely pro 1. opakované veřejné projednání.

Plochy PY+2 a PY+3 jsou umístěny nad aktuální mapou katastru nemovitostí, která je jediným mapovým podkladem, který lze pro územní plánování obce (města Pyšely) použít. Ze zobrazeného mapového podkladu nikterak nevyplývá, že zástavba bude realizována podle této parcelace. Tuto lze kdykoli měnit ve prospěch konkrétního projektového řešení.

Skutečná parcelace a skutečné využití území se pak řídí relevantními právními předpisy, které stanoví veškeré relevantní – v této námitce uvedené – parametry z hlediska šířky a vybavení místních komunikací, odstupů objektů, přírodních hodnot apod.

Ve vztahu k posici prameniště bezejmenného toku 10248966 je kompetentní vodohospodářský orgán a ve vztahu k nenávrtnému zničení přírody pak odbor životního prostředí ORP Benešov; bez jejich souhlasu nelze výstavbu v tomto prostoru uskutečnit anebo ji lze omezit. V současnosti se jedná o zbořiště s fragmentem původní zeleně (skupiny stromů), ve kterém projektant při vymezení ploch PY+2 a PY+3 v námitce č. 2 uvedené přírodní hodnoty neshledal v rozsahu, který by neumožnil přiměřenou formu zástavby ve výše uvedeném procesu – účasti – dotčených orgánů.

Námitka č. 3

Namítaná prostupnost územím je deklarována akceptováním účelových komunikací pro správu a údržbu krajiny a vymezeným územním systémem ekologické stability.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění existuje zákonná ochrana významných krajinných prvků (viz §3, čl. 1, odst. b), některé – jako například vodní toky – jsou přirozenou migrační trasou biologických druhů na toto prostředí vázaných. Tento argument prostupnosti lze sledovat a prověřit ve vztahu určující vodní plochy Prádlo a ploch PY+2 a PY+3, kde však propustnost územím končí ulicovou zástavbou s rodinnými domy, které – včetně například domu na parcele parc. č. 1037 v k. ú. Pyšely – další prostupnost územím neumožňují.

Prostupnost územím jako spojitou soustavou veřejně přístupných ploch (místních komunikací) není návrhem ploch PY+2 a PY+3 nijak dotčena.

Námitka č. 4

Namítaná spojitost územního plánu a schopnosti města zajistit realizaci jiných staveb – např. uváděných: chodníku k železniční zastávce Pyšely, nedostatečná intenzifikace čistírny odpadních vod, potřeby veřejné vybavenosti – škola, školka je obecného charakteru a z textu nevyplývá přímá vazba na plochy PY+2 a PY+3.

Tyto plochy jsou naopak příkladem řádného využití zastavěného území, které další přímé investice do veřejné infrastruktury – v měřítku nových komunikací, páteřních řadů technické infrastruktury apod., nevyžadují. Případní uživatelé ploch PY+2 a PY+3 mají veřejnou vybavenost v dostupné – docházkové vzdálenosti.

Propojení rozpočtu města (jeho rozpočtového schodku) s rozvojem území na plochách PY+2 a PY+3 není zřejmé ani prokazatelné.

Územní plán vytváří předpoklady k rozvoji území koordinovaně a komplexně a zajišťuje pro rozvoj města komplexní prostorové podmínky – plochy technické infrastruktury pro ČOV, lokaci potenciálních vodních zdrojů. Finanční, resp. rozpočtové možnosti města jsou proměnným ukazatelem a nelze je v tomto smyslu s územním plánem propojit.

Námitka č. 5

Citovaný text se vztahuje k odůvodnění podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, které například v kapitole společných požadavků stanovují pro 1 rodinný dům pouze 1 bytovou jednotku (strana 19 výrokové části ÚP Pyšely k 1. opakovanému veřejnému projednání), obdobně pak ve vztahu k podmínkám prostorového uspořádání ploch bydlení (B), ploch smíšených venkovských (SV) – viz dále kapitola 1f) výrokové části ÚP Pyšely k 1. opakovanému veřejnému projednání.

Výstupem těchto omezení je tedy schopnost plánování počtu obyvatel, užívajících veřejnou infrastrukturu bez toho, že by bylo města exponováno opakovanými pokusy umístit na 1 parcelu rodinného domu více bytových jednotek a násobně tak překračovat cílový počet obyvatel dle potenciálu rozvojových ploch dle ÚP Pyšely.

Spojitost námitky č. 4 a námitky č. 5 z návrhu ÚP Pyšely k 1. opakovanému veřejnému projednání nebyla shledána.

Námitka č. 6

Text se odkazuje na námitku, uplatněnou a vypořádanou při veřejném projednání. Podstatou námitky je sdělení, že dopravní síť je přetížena nad zákonnou mez, v rámci námitky č. 6 odkazem na text Odůvodnění na straně 66: „Silniční komunikační systém je vyhovující a směrové omezení např. v horní

části náměstí TGM v křižovatce silnic do Zaječic a Pětihost patří ke koloritu města.“

Městem Pyšely prochází silniční síť (silnice III. třídy), kterou je doprava vyvedena v základních trasách navazujícího území, tzn. Čtyřkoly (silnice I/3), Řehenice a Pětihosty, místní části Zaječice - Kovářovice mají přímé propojení s městem Pyšely a samostatné připojení na silnici I/3 u Senohrab.

Místní část Borová Lhota je součástí polyurbanizovaného území navazujících územních jednotek Nespeky a Řehenice.

Naplňování rozvojového potenciálu územního plánu je alokováno do jižní části města Pyšely, kde existuje přímé napojení na citované posice navazujícího regionu bez dalšího zatěžování stávající uliční sítě na výjezdu do Zaječic, rozvojové plochy v Zaječicích pak mají přímou návaznost na silnici I/3 mimo potřebu transitu přes město Pyšely.

V místě očekávaného náporu dopravy (základní škola) je na křížení ulic Pražská a Lípová navržena okružní křižovatka.

K vazbě rozvojových ploch dle ÚP Pyšely na intenzitu dopravy na silniční síti ani dalších místních komunikacích neuplatnil ve společném jednání ani veřejném projednání příslušný dotčený orgán připomínky.

N38 – Ing. Ivan Šikl, Přeštická 1091/14, 102 00 Praha 10, doručeno dne 1. 3. 2022

Citace: „Dne 27. 9. 2021 jsem byl zástupcem města p. Janem Kostrhounem seznámen se stavem mého pozemku 806/1 v KÚ Pyšely při zařazení do ÚP.

Tento pozemek je veden jako zahrada, ale my jej chceme využít jako stavební parcelu.

Z dopisu pod značkou 355/21/18000 ze dne 2. 6. 2021 vyplývá, že je v překryvu s ochranným pásmem vedení ZVN 400 kV a toto město uvedlo jako důvod, proč nemůže být pozemek stavební.

Uvedený pozemek 806/1 se pouze okrajově dotýká OP vedení ZVN 400 kV. Z toho důvodu nelze Váš požadavek na omezení celého pozemku akceptovat. Čeps se vyjádřil, že nijak neomezuje pozemek viz. dopis Čeps ve složce na vašem úřadě.

Vedlejší parcela je na stejné úrovni, ještě blíže trafostanici a je schválena jako stavební, nevidím tedy důvod bránit užití mého pozemku jako stavebního.

Proto vznáším námitku proti omezení užívání mého pozemku a jsem připraven v této věci jednat.

S navrhovaným ÚP s tímto omezením nesouhlasím a žádám pozemek 806/1 začlenit do ÚP jako stavební. Žádost byla podána již za starosty p. Vosického.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: V první řadě je třeba konstatovat, že požadavky nejsou uvedeny k předmětu řešení 1. opakovaného veřejného projednání a tudíž k nim nelze podávat námitku.

Stávající platný územní plán Pyšely vymezuje jednoznačně linii – hranici rozvoje města v tomto prostoru a to ve vztahu k prostorové ochraně potenciálu trasy ZVN elektro. Jedná se o základní koncepci prostorové ochrany v území, která se v novém ÚP Pyšely nemění.

Současný provozovatel této veřejné infrastruktury v aktuálním čase zpřesnil požadavky na plochu potřebnou k umístění rozvodny VVN elektro – viz PY1 (TI). Z dostupných podkladů nevyplývá jednoznačná možnost tuto prostorovou ochranu vypustit.

N39 – Alice Volková, Jana Masaryka 1994/20, 120 00 Praha 2, doručeno dne 8. 3. 2022

Citace: „citace je totožná s námitkou N37“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Odůvodnění je totožné s námitkou N37.

N40 – Václav Žížala, bez uvedení adresy, doručeno dne 7. 3. 2022

Citace: „Nesouhlasím se zařazením pozemků p.p. 690/16, 673/2, 690/35 do kategorie zeleň BZ na které jsou vydána následující platná stavební povolení.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podkladovou mapou pro ÚP Pyšely je aktualizovaná mapa katastru nemovitostí. Tato obsahuje parcelaci, ze které je zřejmé možné budoucí využití území.

Parcelace není podpořena rozhodnutím, které by bylo zavazující pro vymezení dotčeného prostoru z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití dle hlavního výkresu výrokové části ÚP Pyšely pro 1. opakované veřejné projednání. Parcelaci lze na platformě nového ÚP Pyšely po jeho vydání upravit. Případná územní či jiná rozhodnutí dle stavebního zákona s nabytím účinnosti před vydáním ÚP Pyšely budou akceptována.

6. Vyhodnocení připomínek

P01 – Ing. Jaroslav Šnajberk, Zaječice 58, 251 67 Pyšely, doručeno dne 9. 2. 2022

Citace: „Podávám tímto námitku do návrhu k ÚP MÚ Pyšely, který se nově projednal 3.2.2022 a žádám o dodatečné zařazení tohoto pozemku do ÚP pro vybudování zemědělského ranče, jelikož do zveřejnění ÚP obce Pyšely jsem nedostal odpověď na moji žádost o zařazení pozemku do ÚP p.č.109 v k. ú. Zaječice, kterou jsem podal a projednal, na základě výzvy MÚ Pyšely dne 4.11.2016 dle zák. 183/2006 par.188 o územním plánování, dne 12.12.2016 a následně v r.2021, osobně se starostou obce a odborným pracovníkem k ÚP. Za kladné vyřízení námitky děkuji, Ing. Šnajberk Jaroslav, nar. 31. 12. 1951, Zaječice 58,251 67 Pyšely.“

Vyhodnocení: V první řadě je třeba konstatovat, že připomínka není uvedena k předmětu řešení 1. opakovaného veřejného projednání a tudíž k nim nelze podávat připomínku.

Námitka podatele k veřejnému projednání byla vyhodnocena a návrh rozhodnutí o námitce včetně jejího odůvodnění byl zaslán dotčeným orgánům k vydání jejich stanovisek. Před vydáním územního plánu bude o námitkách zastupitelstvem města rozhodnuto a teprve poté bude zaslána odpověď podateli.

Doručená stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek:

Stanoviska doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách doručených k veřejnému projednání konanému dne 30. 6. 2021:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 621697/2021 ze dne 4. 11. 2021

Citace: „Ministerstvo průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vydáváme k návrhu rozhodnutí o námitkách k návrhu Územního plánu Pyšely následující stanovisko: S návrhem rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu ÚP Pyšely souhlasíme bez připomínek.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 133897/2021/KUSK ze dne 25. 11. 2021

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany Krajský úřad Středočeského kraje, jako orgán ochrany přírody (dále jen „Krajský úřad“) příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), tj. zejména k zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace, nadregionálním a regionálním územním systémům ekologické stability, zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů nemá k výsledkům veřejného projednání návrhu Územního plánu Pyšely žádné připomínky.

Krajský úřad příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., konstatuje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., lze vyloučit významný vliv návrhu Územního plánu Pyšely ve fázi výsledků veřejného projednání samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, stanovené příslušnými vládními nařízeními. U katastrálních území Pyšely, Zaječice a Kovářovice, jež jsou součástí návrhu ÚP Pyšely, se nepředpokládá možnost významného ovlivnění území soustavy Natura 2000, která jsou v kompetenci Krajského úřadu.“

- 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 předložené žádosti o posouzení vyhodnocení námitky k veřejnému projednání návrhu územního plánu Pyšely ze dne 27. 10. 2021 následující stanovisko:

Výsledek provedeného vyhodnocení v několika případech představuje navýšení záboru ZPF nad míru odsouhlasenou zdejším úřadem ve fázi společného jednání o návrhu předmětné územně plánovací dokumentace.

Bez vyhodnocení ploch navyšujících zábor ZPF ve smyslu zásad ochrany ZPF uvedených v ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF a v ustanovení § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, nelze uplatnit žádné stanovisko k upravené verzi návrhu územního plánu.

Navíc dosud nebylo vypořádáno negativní stanovisko zdejšího úřadu, orgánu ochrany ZPF k návrhu předmětné územně plánovací dokumentace pro veřejné projednání!“

- 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, postrádá v předložené žádosti o posouzení vyhodnocení námitek k veřejnému projednání návrhu územního plánu Pyšely ze dne 27. 10. 2021 vyhodnocení dopadu kladně vypořádaných námitek na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Bez vyhodnocení, zda jsou nebo nejsou v důsledku provedených úprav dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa, případně které, v jakém rozsahu, a z jakého důvodu, nelze uplatnit žádné stanovisko k upravené verzi návrhu územního plánu.

Navíc dosud nebylo vypořádáno negativní stanovisko zdejšího úřadu, orgánu státní správy lesů k návrhu předmětné územně plánovací dokumentace pro veřejné projednání!“

- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění
Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22d zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), upozorňuje na to, že v ZUR Středočeského kraje jsou stanoveny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, kde je v odstavci č. 6 uvedeno vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje a přitom se soustředit především na nevhodnou zástavbu a omezení fragmentace krajiny a srůstání sídel. K nevhodnému vymezení dochází v případě ZJ19, která vybíhá do volné krajiny.

Zároveň je v předmětném území uvažována obytná zástavba. Dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, předmětné lokality svých charakterem zakládají rámec pro realizaci záměrů podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., bodu 108 Záměry rozvoje sídel s rozlohou nad 5 ha, kategorie II. Před realizací záměru je nutné předložit příslušnému úřadu oznámení záměru zpracované dle přílohy č. 3 nebo 4 zákona č. 100/2001 Sb.“

- 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: zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a 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 předloženému vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu územního plánu Pyšely připomínky, neboť předložené podklady se nedotýkají výše uvedených zájmů.“

Odbor dopravy

Citace: „Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje, jako silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, nemá připomínky k předloženému vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu územního plánu Pyšely.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů příslušný k uplatnění stanoviska k předkládanému vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu územního plánu Pyšely, a proto nemá připomínky.“

Na základě stanoviska podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění a zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění bylo požádáno o změnu stanoviska a bylo doručeno nože uvedené stanovisko:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 139154/2021/KUSK ze dne 8. 12. 2021

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 souhlasí s upraveným návrhem územního plánu Pyšely pro veřejné projednání a mění tím své dřívější stanovisko uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 067202/2021/KUSK ze dne 29. 6. 2021:
Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit PY1 až PY39, ZJ1 až ZJ12, ZJ15 až ZJ19, KO1 až KO7, BL1 až BL10, tj. s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 49,9744 ha v I. etapě a s nezemědělským využitím lokality PY42 s rozsahem záboru ZPF ve výši 8,0191 ha ve II. etapě, a to na základě odůvodnění doplněného spolu s žádostí o tuto změnu stanoviska.“

- 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 (dále jen „lesní zákon“), k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci, pokud tato dokumentace umísťuje rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“) nemá připomínky k návrhu územního plánu Pyšely pro veřejné projednání a mění tím své dřívější negativní stanovisko uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 067202/2021/KUSK ze dne 29. 6. 2021.
K uplatnění stanoviska k předpokládanému záboru PUPFL v rozsahu 0,2015 ha v rámci lokality ZJ13 určené pro bydlení je podle ustanovení § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona příslušný orgán státní správy lesů obce s rozšířenou působností, v daném případě Městský úřad Benešov.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje - územní pracoviště Benešov, Černoletská 2053, 256 04 Benešov, čj. KHSSC 55901/2021 ze dne 25. 11. 2021

Citace: „Na základě výzvy Městského úřadu Pyšely, nám. T. G. Masaryka 4, PSČ 251 67 Pyšely, IČ 00240664 doručené dne 27.10.2021 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“) návrh rozhodnutí o námitkách k veřejnému projednání územního plánu obce Pyšely. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává KHS 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 rozhodnutí o námitkách uplatněných k veřejnému projednání územního plánu obce Pyšely se souhlasí.“

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, čj. MUBN/219013/2021/OOPLH ze dne 11. 11. 2021

- 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: „Souhlasíme s vyhodnocením námitek k návrhu ÚP Pyšely.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
Citace: „Souhlasíme s vyhodnocením námitek k návrhu ÚP Pyšely.“

- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, 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) citovaného zákona Krajský úřad.“

- 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 doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách doručených k veřejnému projednání konanému dne 3. 3. 2022

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje - územní pracoviště Benešov, Černoleská 2053, 256 04 Benešov, čj. KHSSC 17679/2022 ze dne 4. 5. 2022

Citace: „Na základě žádosti Městského úřadu Pyšely, nám. T. G. Masaryka 4, PSČ 251 67 Pyšely, IČ 00240664 doručené dne 06.04.2022 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“) návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Pyšely.“

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává KHS 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 rozhodnutí o námitkách uplatněných k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Pyšely se souhlasí.“

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, čj. MUBN/194717/2022/OOPLH ze dne 2. 5. 2022

- 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. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, 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) citovaného zákona Krajský úřad.“

- 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.“

